

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»  
Финансовая отчетность за 2018 год  
(в тысячах российских рублей)*

**Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»**  
*Финансовая отчетность за 2018 год*

Содержание

|                                                                                                                                                 |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И<br/>УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31<br/>ДЕКАБРЯ 2018</b> | <b>4</b>  |
| <b>ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2018<br/>ГОДА</b>                                                                    | <b>11</b> |
| <b>ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ, УБЫТКАХ И ПРОЧИХ КОМПОНЕНТАХ СОВОКУПНОГО<br/>ФИНАНСОВОГО РЕЗУЛЬТАТА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА</b>         | <b>13</b> |
| <b>ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА ЗА ГОД,<br/>ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА</b>                                                 | <b>14</b> |
| <b>ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31<br/>ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА</b>                                                         | <b>15</b> |
| <b>ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31<br/>ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА</b>                                                        | <b>17</b> |
| 1. Введение                                                                                                                                     | 17        |
| 2. Принципы составления финансовой отчетности                                                                                                   | 17        |
| 3. Основные положения Учетной политики                                                                                                          | 18        |
| 4. Инвестиционное имущество                                                                                                                     | 21        |
| 5. Финансовые активы                                                                                                                            | 22        |
| 7. Отложенные налоговые активы и обязательства                                                                                                  | 23        |
| 8. Дебиторская задолженность и предоплата                                                                                                       | 24        |
| 9. Денежные средства и денежные эквиваленты                                                                                                     | 24        |
| 11. Долгосрочное финансирование                                                                                                                 | 25        |
| 12. Резервы                                                                                                                                     | 25        |
| 13. Кредиторская задолженность и начисленные обязательства                                                                                      | 25        |
| 14. Себестоимость по договорам аренды                                                                                                           | 26        |
| 15. Управленческие расходы                                                                                                                      | 26        |
| 16. Финансовые доходы                                                                                                                           | 26        |
| 17. Финансовые расходы                                                                                                                          | 26        |
| 18. Прочий совокупный доход (расход)                                                                                                            | 26        |
| 19. Налог на прибыль                                                                                                                            | 27        |
| 20. Информация по сегментам                                                                                                                     | 27        |
| 21. Операции и расчеты со связанными сторонами                                                                                                  | 28        |
| 22. Управление финансовыми рисками                                                                                                              | 29        |

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»  
Финансовая отчетность за 2018 год  
(в тысячах российских рублей)*

|                                            |           |
|--------------------------------------------|-----------|
| <b>23. Условные активы и обязательства</b> | <b>31</b> |
| <b>24. События после отчетной даты</b>     | <b>31</b> |

**ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И  
УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31  
ДЕКАБРЯ 2018**

Руководство компании несет ответственность за подготовку годовой финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение Компании по состоянию на 31 декабря 2018 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за год, закончившийся на эту дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

При подготовке годовой финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- выбор надлежащей учетной политики и ее последовательное применение;
- применение обоснованных оценок и расчетов;
- заявление о том, что требования МСФО были соблюдены, и все существенные отступления от МСФО раскрыты в примечаниях к финансовой отчетности;
- подготовку финансовой отчетности исходя из допущения, что Компания будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, за исключением случаев, когда такое допущение неправомерно.

Руководство в рамках своей компетенции также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной и надежной системы внутреннего контроля в Компании;
- обеспечение соответствия бухгалтерского учета требованиям законодательства и стандартов бухгалтерского учета;
- принятие мер для обеспечения сохранности активов Компании;
- выявления и предотвращения фактов мошенничества и прочих злоупотреблений.

**Годовая финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, утверждена:**

Руководитель

  
\_\_\_\_\_

Васькин Андрей Николаевич

" 24 " \_\_\_\_\_ апреля 2019г.

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участникам общества с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой за 2018 год годовой финансовой отчетности общества с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда» (ОГРН 1046602689748, офис 701, дом 15, улица Первомайская, г. Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация, 620075), состоящей из годового отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года и годовых отчетов о прибыли, убытках и прочих компонентах совокупного финансового результата, об изменениях собственного капитала и движении денежных средств за 2018 год, а также примечаний к годовой финансовой отчетности за 2018 год, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда» по состоянию на 31 декабря 2018 года, а также его финансовые результаты деятельности и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность согласно указанным стандартам далее раскрывается в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к обществу с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда» в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в

соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на величину чистых активов согласно статье 30 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью». В разделе 22 «Управление финансовыми рисками» примечаний к годовой финансовой отчетности за 2018 год раскрыта информация о превышении величины уставного капитала над величиной чистых активов.

Мы также обращаем внимание на раздел 11 «Долгосрочное финансирование» примечаний к годовой финансовой отчетности за 2018 год о раскрытии информации по увеличению срока облигационного займа на 10 лет.

Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с указанными обстоятельствами.

### **Ключевые вопросы аудита**

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

#### **Оценка непрерывности деятельности - примечания 11, 22 в годовой финансовой отчетности.**

Данный вопрос является ключевым, так как принцип непрерывности деятельности является одним из основных допущений для формирования годовой финансовой отчетности, а также имеет решающее значение для понимания годовой финансовой отчетности ее пользователями.

Наши аудиторские процедуры, среди прочего, включали проверку документов, подтверждающих пролонгацию срока облигационного займа. Мы оценили сроки погашения облигационного займа с целью подтверждения возможности осуществления деятельности общества с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда» в ближайшие 12 месяцев. Мы также оценили положительной динамику чистой прибыли за 2018 год.

## **Оценка инвестиционного имущества – примечания 2, 4 в годовой финансовой отчетности.**

Данный вопрос является значимым для аудита, так как стоимость данного актива является существенной для финансовой отчетности. Аудируемое лицо применяет модель учета инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости, на основе наблюдаемой рыночной информации, что требует применения профессиональных суждений.

Наши аудиторские процедуры, среди прочего, включали анализ адекватности подбора рыночных данных. Мы проанализировали экономический эффект от изменения резерва под обесценение инвестиционного имущества, а также критически оценили факторы его признания.

## **Прочая информация**

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает годовой отчет эмитента за 2018 год и ежеквартальные отчеты эмитента за 1 и 2 кварталы 2019 года, но не включает годовую финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Ежеквартальные отчеты эмитента за 1 и 2 кварталы 2019 года, предположительно, будут нам предоставлены после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иные признаки существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. В отношении годового отчета эмитента за 2018 год мы не выявили никаких фактов. Если при ознакомлении с ежеквартальными отчетами за 1 и 2 кварталы 2019 года мы придем к выводу о том, что в них содержатся существенные искажения, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

## **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую финансовую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

Лицо, отвечающее за корпоративное управление, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой финансовой отчетности аудируемого лица.

## **Ответственность аудитора за аудит годовой финансовой отчетности**

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и

надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицом, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицу, отвечающему за корпоративное управление аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали это лицо обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость

аудитора, а в необходимых случаях — о соответствующих мерах предосторожности.

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

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого выпущено  
настоящее аудиторское заключение  
независимого аудитора



С.В. Ржанникова

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Новый Аудит»,

ОГРН 1026602342755,

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

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,  
ОРНЗ 11606072635.

«25» апреля 2019 года

## ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА

| Наименование показателя                         | Прим. | на 31.12.2018  | на 31.12.2017  | на 31.12.2016  |
|-------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|----------------|
| <b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ</b>                      |       |                |                |                |
| Инвестиционное имущество                        | 4     | 54 091         | 55 808         | 57 286         |
| Долгосрочные финансовые инвестиции              | 5     | 36 928         | -              | -              |
| Долгосрочные займы, выданные связанным сторонам | 6     | 78 993         | 67 738         | 60 517         |
| Отложенные налоговые активы                     | 7     | 3 832          | 6 157          | 7 692          |
| <b>Итого долгосрочные активы</b>                |       | <b>173 844</b> | <b>129 703</b> | <b>125 495</b> |
| <b>ТЕКУЩИЕ АКТИВЫ</b>                           |       |                |                |                |
| Дебиторская задолженность и предоплата          | 8     | 490            | 923            | 3 174          |
| Краткосрочные финансовые активы                 | 5     | -              | 31 000         | 22 700         |
| Денежные средства и денежные эквиваленты        | 9     | 231            | 121            | 709            |
| <b>Итого текущие активы</b>                     |       | <b>721</b>     | <b>32 044</b>  | <b>26 583</b>  |
| <b>Итого активы</b>                             |       | <b>174 565</b> | <b>161 747</b> | <b>152 078</b> |

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»  
 Финансовая отчетность за 2018 год  
 (в тысячах российских рублей)*

| Наименование показателя                                      | Прим. | на 31.12.2018  | на 31.12.2017  | на 31.12.2016  |
|--------------------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|----------------|
| <b>КАПИТАЛ, ПРИХОДЯЩИЙСЯ НА МАТЕРИНСКУЮ КОМПАНИЮ</b>         |       |                |                |                |
| Уставный капитал                                             | 10    | 80 012         | 80 012         | 80 012         |
| Нераспределенная прибыль                                     |       | (12 078)       | (25 480)       | (30 733)       |
| <b>Итого капитал, приходящийся на материнскую компанию</b>   |       | <b>67 934</b>  | <b>54 532</b>  | <b>49 279</b>  |
| Неконтролирующая доля участия                                |       | (6)            | (8)            | (9)            |
| <b>Итого капитал</b>                                         |       | <b>67 928</b>  | <b>54 524</b>  | <b>49 270</b>  |
| <b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                            |       |                |                |                |
| Долгосрочное финансирование                                  | 11    | 103 929        | 105 373        | 100 355        |
| Отложенные налоговые обязательства                           | 7     | 1 853          | 844            | 1 123          |
| <b>Итого долгосрочные обязательства</b>                      |       | <b>105 782</b> | <b>106 217</b> | <b>101 478</b> |
| <b>ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                 |       |                |                |                |
| Кредиторская задолженность и начисленные обязательства       | 13    | 561            | 746            | 815            |
| Задолженность по расчетам с бюджетом и внебюджетными фондами |       | 240            | 211            | 470            |
| Резервы                                                      | 12    | 54             | 49             | 45             |
| <b>Итого текущие обязательства</b>                           |       | <b>855</b>     | <b>1 006</b>   | <b>1 330</b>   |
| <b>Итого капитал и обязательства</b>                         |       | <b>174 565</b> | <b>161 747</b> | <b>152 078</b> |

Руководитель

Васькин Андрей Николаевич

" 24 " апреля 2019г.

Данные отчета о финансовом положении должны рассматриваться в соответствии с примечаниями на стр. 17-31, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

**ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ, УБЫТКАХ И ПРОЧИХ КОМПОНЕНТАХ СОВОКУПНОГО ФИНАНСОВОГО РЕЗУЛЬТАТА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**

| Наименование показателя                                                         | Прим. | 2018          | 2017         |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|--------------|
| Выручка по договорам аренды                                                     |       | 5 495         | 5 208        |
| Себестоимость по договорам аренды                                               | 14    | (2 162)       | (1 545)      |
| <b>Валовая прибыль от реализации</b>                                            |       | <b>3 333</b>  | <b>3 663</b> |
| Управленческие расходы                                                          | 15    | (1 625)       | (818)        |
| <b>Прибыль (убыток) от реализации</b>                                           |       | <b>1 708</b>  | <b>2 845</b> |
| Финансовые доходы                                                               | 16    | 20 537        | 10 308       |
| Финансовые расходы                                                              | 17    | (3 750)       | (5 018)      |
| Прочие доходы                                                                   |       | 14            | 3            |
| Прочие расходы                                                                  |       | (33)          | (79)         |
| Прибыль (убыток) от изменения резерва под обесценение инвестиционного имущества | 18    | (1 718)       | (1 478)      |
| <b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>                                      |       | <b>16 758</b> | <b>6 581</b> |
| Текущий налог на прибыль                                                        | 19    | (20)          | (71)         |
| Отложенный расход по налогу на прибыль                                          |       | (3 334)       | (1 256)      |
| <b>Чистая прибыль (убыток) за год</b>                                           |       | <b>13 404</b> | <b>5 254</b> |
| <b>Совокупный доход за год</b>                                                  |       | <b>13 404</b> | <b>5 254</b> |
| <b>Прибыль (убыток) за год, приходящаяся на:</b>                                |       |               |              |
| Материнскую компанию                                                            |       | 13 402        | 5 253        |
| Неконтролирующие доли участия                                                   |       | 2             | 1            |
| <b>Совокупный доход за год, приходящийся на:</b>                                |       |               |              |
| Материнскую компанию                                                            |       | 13 402        | 5 253        |
| Неконтролирующие доли участия                                                   |       | 2             | 1            |

Руководитель

" 24 " апреля 2019г.

Васькин Андрей Николаевич

*Данные отчета о прибылях, убытках и прочих компонентах финансового результата должны рассматриваться в соответствии с примечаниями на стр. 17-31, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.*

# ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА

|                                          | Доля участников материнской компании |                          |        |     | Неконтролирующая<br>доля участия | Итого капитал |
|------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------|-----|----------------------------------|---------------|
|                                          | Уставный капитал                     | Нераспределенная прибыль | Итого  | (9) |                                  |               |
| на 01.01.2017 г.                         | 80 012                               | (30 733)                 | 49 279 | 1   | 49 270                           | 5 254         |
| Прибыль за отчетный год                  | -                                    | 5 253                    | 5 253  | 1   | 5 254                            | 5 254         |
| Общая совокупная прибыль за отчетный год | -                                    | 5 253                    | 5 253  | 1   | 5 254                            | 5 254         |
| Дивиденды                                | -                                    | -                        | -      | -   | -                                | -             |
| на 31.12.2017 г.                         | 80 012                               | (25 480)                 | 54 532 | (8) | 54 524                           | 13 404        |
| Прибыль за отчетный год                  | -                                    | 13 402                   | 13 402 | 2   | 13 404                           | 13 404        |
| Общая совокупная прибыль за отчетный год | -                                    | 13 402                   | 13 402 | 2   | 13 404                           | 13 404        |
| Дивиденды                                | -                                    | -                        | -      | -   | -                                | -             |
| на 31.12.2018 г.                         | 80 012                               | (12 078)                 | 67 934 | (6) | 67 928                           | 67 928        |

Руководитель

Васькин Андрей Николаевич

" 24 " апреля 2019г.

Данные отчета об изменении собственного капитала должны рассматриваться в соответствии с примечаниями на стр. 17-31, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

## ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА

| Наименование показателя                                                        | Прим. | 2018     | 2017     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------|----------|----------|
| <b>Денежные потоки от текущих операций</b>                                     |       |          |          |
| Поступления - всего                                                            |       | 9 761    | 12 353   |
| в том числе:                                                                   |       |          |          |
| от арендных платежей, возмещения коммунальных платежей, в том числе НДС        |       | 6 433    | 8 257    |
| процентный доход                                                               |       | 593      | 793      |
| прочие поступления, в том числе НДС                                            |       | 2 735    | 3 303    |
| Платежи - всего                                                                |       | (4 801)  | (4 741)  |
| в том числе:                                                                   |       |          |          |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги, в том числе НДС |       | (3 472)  | (3 113)  |
| в связи с оплатой труда работников                                             |       | (355)    | (295)    |
| налога на прибыль организаций                                                  |       | (24)     | (108)    |
| прочие платежи, в том числе НДС                                                |       | (950)    | (1225)   |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций                                    |       | 4 960    | 7 612    |
| <b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>                              |       |          |          |
| Поступления - всего                                                            |       | 39 200   | 28 800   |
| в том числе:                                                                   |       |          |          |
| от возврата предоставленных займов                                             |       | 500      | 100      |
| от возврата размещенных депозитов                                              |       | 38 700   | 28 700   |
| Платежи - всего                                                                |       | (44 050) | (37 000) |
| в том числе:                                                                   |       |          |          |
| размещение срочных депозитов                                                   |       | (7 700)  | (37 000) |
| приобретение корпоративных облигаций                                           |       | (36 350) |          |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций                             |       | (4 850)  | (8 200)  |
| <b>Денежные потоки от финансовых операций</b>                                  |       |          |          |
| Поступления - всего                                                            |       | -        | -        |
| Платежи - всего                                                                |       | -        | -        |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций                                 |       | -        | -        |

**Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»**  
**Финансовая отчетность за 2018 год**  
**(в тысячах российских рублей)**

|                                                                              |    | 2018 | 2017  |
|------------------------------------------------------------------------------|----|------|-------|
| Сальдо денежных потоков за отчетный период                                   |    | 110  | (588) |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода |    | 121  | 709   |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода  | 10 | 231  | 121   |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю     |    |      |       |

Руководитель

" 24 " апреля 2019г.

Васькин Андрей Николаевич

*Данные отчета о движении денежных средств должны рассматриваться в соответствии с примечаниями на стр. 17-31, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.*

## **ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 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. 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 и представления отчетности 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**

##### ***Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости***

Финансовые активы оцениваются по амортизированной стоимости, если выполняются оба следующих условия:

- (а) финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, и
- (b) договорные условия финансового актива обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.

К финансовым активам, учитываемым по амортизированной стоимости, относятся торговая и прочая дебиторская задолженность, займы выданные, банковские депозиты, корпоративные облигации, денежные средства и денежные эквиваленты.

##### ***Финансовые активы, учитываемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход***

Финансовый актив должен оцениваться по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, если выполняются оба следующих условия:

- (а) финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и
- (b) договорные условия финансового актива обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.

На отчетную дату у компании отсутствуют финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

##### ***Финансовые активы, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток***

Финансовые активы не соответствующие критериям для признания финансовыми активами, оцениваемыми по амортизированной стоимости или справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

На отчетную дату у компании отсутствуют финансовые инструменты, соответствующие данной категории.

##### ***Обесценение финансовых активов***

Компания признает оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по финансовому активу, удерживаемому в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, дебиторской задолженности по аренде, активу по договору или обязательству по предоставлению займа.

На каждую отчетную дату компания оценивает оценочный резерв под убытки по финансовому инструменту в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, если кредитный риск по данному финансовому инструменту значительно увеличился с момента первоначального признания.

Если по состоянию на отчетную дату отсутствует значительное увеличение кредитного риска по финансовому инструменту с момента первоначального признания, организация должна оценивать оценочный резерв под убытки по данному финансовому инструменту в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам.

**Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»**  
**Финансовая отчетность за 2018 год**  
*(в тысячах российских рублей)*

Для оценки кредитного убытка по займу связанной стороне компания исходит из возможности неттинга в связи с двусторонним характером отношений. При его наличии признает значение риска дефолта низким.

Компания оценивает ожидаемый кредитный убыток в отношении дебиторской торговой и прочей задолженности, не погашенной в срок свыше 30 дней и не более 365 дней в размере 50% дебиторской задолженности, в срок свыше 365 дней в размере 100%.

#### **Финансовые обязательства**

Компания признает в составе финансовых обязательств облигационный займ, кредиторскую задолженность. Финансовые обязательства на момент признания оцениваются по справедливой стоимости за вычетом затрат по сделке. После первоначального признания эти финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием эффективной ставки процента через прибыли и убытки.

#### **Применение новых стандартов**

Компания применила новый стандарт МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» с 01 января 2018 года. В соответствии с п. 7.2.15 МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» Компания приняла решение не пересчитывать информацию за прошлые периоды.

Компания определила следующие категории оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» исходя из применяемых бизнес-моделей.

|                                                         | Категория оценки<br>МСФО (IFRS) 9               | Балансовая<br>стоимость согласно<br>МСФО (IAS) 39 (на<br>31 декабря 2017) | Ожидаемые<br>кредитные<br>убытки | Балансовая<br>стоимость согласно<br>МСФО (IFRS) 9 на<br>(01 января 2018) |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>Денежные средства<br/>и денежные<br/>эквиваленты</b> | Оцениваемые по<br>амортизированной<br>стоимости | 121                                                                       | -                                | 121                                                                      |
|                                                         | Оцениваемые по<br>амортизированной<br>стоимости | 67 738                                                                    | -                                | 67 738                                                                   |
| <b>Займы выданные</b>                                   | Оцениваемые по<br>амортизированной<br>стоимости | 923                                                                       | -                                | 923                                                                      |
| <b>Дебиторская<br/>задолженность</b>                    | Оцениваемые по<br>амортизированной<br>стоимости |                                                                           |                                  |                                                                          |

В связи с отсутствием ожидаемых кредитных убытков резерв под обесценение финансовых активов по состоянию на 01 января 2018 года не корректировался.

Компания применила новый стандарт МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями». Применение изменений не оказало влияния на компанию.

#### **Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию**

Компания оценивает влияние стандартов, интерпретаций или дополнений, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

**«Вознаграждения работникам» - Поправки к МСФО (IAS) 19** (выпущены в июле 2018 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение), которые вносит значительные изменения в порядок признания и измерения расходов по пенсионным планам с установленными выплатами и выходным пособиям, а также существенно меняет требования к раскрытию информации обо всех видах вознаграждений работникам.

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»  
Финансовая отчетность за 2018 год  
(в тысячах российских рублей)*

**«Долгосрочные вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия» - Поправки к МСФО (IAS) 28** (выпущены в марте 2018 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение). Разъясняют порядок учета продажи активов или внесения активов в качестве вклада в капитал, осуществляемых между инвестором и его ассоциированными или совместными предприятиями. Порядок учета зависит от того, являются ли немонетарные активы, проданные или внесенные в качестве вклада в капитал ассоциированного или совместного предприятия, «бизнесом».

**«Финансовые инструменты» - поправки к МСФО (IFRS) 9** (выпущены в марте 2018 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение). Добавлены пункты, предусматривающие переходные положения при применении документа «Условия о досрочном погашении с потенциальным отрицательным возмещением».

**Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2015-2017 гг.** в отношении следующих стандартов: МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль», МСФО (IAS) 23 «Затраты по заимствованиям» (выпущены в марте 2018 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение).

**«Аренда» (IFRS) 16** (выпущены в июне 2016 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты) меняет порядок учёта договоров аренды арендаторами. Вводится единая модель отражения всех договоров аренды в отчёте о финансовом положении в порядке, схожем с текущим порядком учёта договоров финансовой аренды.

Руководство Компании планирует применить все вышеприведенные стандарты и интерпретации в финансовой отчетности за соответствующие отчетные периоды.

## **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.

**Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»**  
**Финансовая отчетность за 2018 год**  
*(в тысячах российских рублей)*

**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, 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.

**4. Инвестиционное имущество**

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

|                                                                       |               |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Справедливая стоимость инвестиционного имущества на 31.12.2016</b> | <b>57 286</b> |
| Изменение справедливой стоимости                                      | (1 478)       |
| Приобретение                                                          | -             |
| Выбытие                                                               | -             |
| <b>Справедливая стоимость инвестиционного имущества на 31.12.2017</b> | <b>55 808</b> |
| Изменение справедливой стоимости                                      | (1 717)       |
| Приобретение                                                          | -             |
| Выбытие                                                               | -             |
| <b>Справедливая стоимость инвестиционного имущества на 31.12.2018</b> | <b>54 091</b> |

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

| Инвестиционное имущество, оцениваемое по справедливой | Наблюдаемые рыночные цены (Уровень 1) | Расчетные данные на основе наблюдаемых рыночных цен (Уровень 2) | Расчетные данные на основе ненаблюдаемых исходных данных (Уровень 3) |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|

**Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»**  
**Финансовая отчетность за 2018 год**  
*(в тысячах российских рублей)*

|               |   |        |   |
|---------------|---|--------|---|
| стоимости     |   |        |   |
| на 31.12.2016 | - | 57 286 | - |
| на 31.12.2017 | - | 55 808 | - |
| на 31.12.2018 | - | 54 091 | - |

## 5. Финансовые активы

По состоянию на 31.12.2017 финансовые активы Компании состоят из банковских вкладов в ООО КБ «Кольцо Урала», ПАО АКБ «Связь-Банк».

В 2018 году Компания пересмотрела стратегию управления финансовыми активами, отказалась от банковских вкладов и приобрела корпоративные облигации АО «Альфа-банк», АО «Россельхозбанк», Государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ», ПАО «НК «Роснефть» и ПАО «Газпромнефть». По состоянию на 31.12.2018 финансовые активы Компании состоят из корпоративных облигаций.

|                                               | 2018 год            |                      | 2017 год            |                      |
|-----------------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
|                                               | Долгосрочные активы | Краткосрочные активы | Долгосрочные активы | Краткосрочные активы |
| <b>Балансовая стоимость на начало периода</b> | -                   | 31 000               | -                   | 22 700               |
| Сумма депозита                                | -                   | 7 700                | -                   | 37 000               |
| Сумма выбытия депозита                        | -                   | (38 700)             | -                   | (28 700)             |
| Сумма корпоративных облигаций                 | 36 928              | -                    | -                   | -                    |
| Сумма выбытия корпоративных облигаций         | -                   | -                    | -                   | -                    |
| <b>Балансовая стоимость на конец периода</b>  | <b>36 928</b>       | <b>-</b>             | <b>-</b>            | <b>31 000</b>        |

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»  
Финансовая отчетность за 2018 год  
(в тысячах российских рублей)*

#### 6. Займы, выданные связанным сторонам

По состоянию на 31 декабря 2018 года, 31 декабря 2017 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.

30 июня 2018 года срок займа продлен до 30 апреля 2029 года.

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

|                                               | 2018 год           |                     | 2017 год           |                     |
|-----------------------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
|                                               | Долгосрочные займы | Краткосрочные займы | Долгосрочные займы | Краткосрочные займы |
| <b>Балансовая стоимость на начало периода</b> | <b>67 738</b>      | -                   | <b>60 517</b>      | -                   |
| Сумма приобретенных займов                    | 79 493             | -                   |                    | -                   |
| Сумма выбытия                                 | (71 791)           | -                   |                    | -                   |
| Эффект дисконтирования                        | 3 553              | -                   | 7 221              | -                   |
| <b>Балансовая стоимость на конец периода</b>  | <b>78 993</b>      | -                   | <b>67 738</b>      | -                   |

#### 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 финансовой отчетности и их налоговыми базами.

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

|                                             | на 31.12.2018 |                                            | на 31.12.2017 |                                            | на 31.12.2016 |  |
|---------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------|---------------|--|
|                                             |               | Признание и использование временных разниц |               | Признание и использование временных разниц |               |  |
| Инвестиционное имущество                    | (365)         | 73                                         | (438)         | 25                                         | (463)         |  |
| Финансовые активы                           | (43)          | (2 362)                                    | 2 319         | (1 465)                                    | 3 784         |  |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 67            | (2)                                        | 69            | -                                          | 69            |  |
| Заемные средства                            | (1 445)       | (1 039)                                    | (406)         | 254                                        | (660)         |  |
| Резервы                                     | 11            | 1                                          | 10            | 1                                          | 9             |  |
| Прочее                                      | 1             | 1                                          | -             | -                                          | -             |  |
| Налоговые убытки                            | 3 753         | (5)                                        | 3 759         | (71)                                       | 3 830         |  |
| <b>Итого</b>                                | <b>1 979</b>  | <b>(3 334)</b>                             | <b>5 313</b>  | <b>(1 256)</b>                             | <b>6 569</b>  |  |

Признанные отложенные налоговые активы и обязательства на 31.12.2018

**Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»**  
**Финансовая отчетность за 2018 год**  
*(в тысячах российских рублей)*

|                                             | <b>Активы</b> | <b>Обязательства</b> | <b>Итого</b> |
|---------------------------------------------|---------------|----------------------|--------------|
| Инвестиционное имущество                    | -             | (365)                | (365)        |
| Финансовые активы                           | -             | (43)                 | (43)         |
| Запасы                                      | 1             | -                    | 1            |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 67            | -                    | 67           |
| Заемные средства                            | -             | (1 445)              | (1 445)      |
| Резервы                                     | 11            | -                    | 11           |
| Прочее                                      | 1             | -                    | 1            |
| Налоговые убытки                            | 3 753         | -                    | 3 753        |
| <b>Итого</b>                                | <b>3 832</b>  | <b>(1 853)</b>       | <b>1 979</b> |

## 8. Дебиторская задолженность и предоплата

Дебиторская задолженность Компании состоит из следующих сумм:

|                                                                          | <b>на 31.12.2018</b> | <b>на 31.12.2017</b> | <b>на 31.12.2016</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Торговая дебиторская задолженность                                       | 74                   | 37                   | 2 314                |
| Авансы выданные                                                          | 346                  | 517                  | 333                  |
| НДС к возврату                                                           | -                    | -                    | 3                    |
| Проценты по депозиту                                                     | -                    | 335                  | 322                  |
| Проценты по договору займа со связанной стороной                         | 200                  | 200                  | 200                  |
| Прочая дебиторская задолженность                                         | 206                  | 180                  | 347                  |
| Резерв под снижение стоимости авансов и прочей дебиторской задолженности | (336)                | (346)                | (346)                |
| <b>Итого</b>                                                             | <b>490</b>           | <b>923</b>           | <b>3 173</b>         |

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года в Компании создан резерв под снижение стоимости дебиторской задолженности и авансов выданных.

## 9. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты состоят из следующих сумм:

|                                          | <b>на 31.12.2018</b> | <b>на 31.12.2017</b> | <b>на 31.12.2016</b> |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Денежные средства на счетах в банках     | 231                  | 121                  | 709                  |
| Денежные средства и денежные эквиваленты | <b>231</b>           | <b>121</b>           | <b>709</b>           |

## 10. Уставный капитал

Сумма объявленного, выпущенного и оплаченного уставного капитала Компании на 31 декабря 2018 года, 31 декабря 2017 года и 1 января 2017 года составляет **80 012** тысяч рублей.

### Дивиденды

В течение 2017 и 2018 годов дивиденды не были объявлены и не распределялись.

## 11. Долгосрочное финансирование

Долгосрочное финансирование представляет собой выпущенные облигации:

|                                          | Вид процентной ставки | Валюта | Ставка процента | Эффективная процентная ставка | Срок погашения | На 31.12.2018  | На 31.12.2017  | На 31.12.2016  |
|------------------------------------------|-----------------------|--------|-----------------|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Долгосрочные облигации                   | Фиксированная         | Рубли  | 5%              | 5%                            | 2029           | 103 929        | 105 373        | 100 355        |
| <b>Итого долгосрочное финансирование</b> |                       |        |                 |                               |                | <b>103 929</b> | <b>105 373</b> | <b>100 355</b> |

Компанией было принято решение о пролонгации облигационного займа на 10 лет. 04 мая 2018 года Банк России зарегистрировал изменения в условия размещения облигаций.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» погашено первоначальное финансовое обязательство и признано новое финансовое обязательство.

Условия размещения облигаций не содержат финансовых ковенант.

## 12. Резервы

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

|                                        | 2018 год | 2017 год |
|----------------------------------------|----------|----------|
| Балансовая стоимость на начало периода | 49       | 45       |
| Вновь признанные резервы               | 16       | 14       |
| Использованные суммы                   | (11)     | (10)     |
| Балансовая стоимость на конец периода  | 54       | 49       |

## 13. Кредиторская задолженность и начисленные обязательства

Кредиторская задолженность и начисленные обязательства Компании состоят из следующих сумм:

|                                                              | на 31.12.2018 | на 31.12.2017 | на 31.12.2016 |
|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками | 140           | 319           | 254           |
| Авансы полученные                                            | 408           | 419           | 561           |

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»*  
*Финансовая отчетность за 2018 год*  
*(в тысячах российских рублей)*

|                                   |            |            |            |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|
| Задолженность по заработной плате | 13         | 8          |            |
| <b>Итого балансовая стоимость</b> | <b>561</b> | <b>746</b> | <b>815</b> |

**14. Себестоимость по договорам аренды**

|                                          | 2018         | 2017         |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
| Расходы на коммунальные услуги           | 1 663        | 1 196        |
| Налоговые платежи                        | 44           | 41           |
| Прочие расходы                           | 455          | 308          |
| <b>Себестоимость по договорам аренды</b> | <b>2 162</b> | <b>1 545</b> |

**15. Управленческие расходы**

|                                                          | 2018         | 2017       |
|----------------------------------------------------------|--------------|------------|
| Расходы на оплату труда персонала                        | 273          | 232        |
| Расходы на приобретение услуг                            | 1 222        | 504        |
| Начисление/(восстановление) резерва предстоящих отпусков | 16           | 14         |
| Прочие управленческие расходы                            | 114          | 68         |
| <b>Управленческие расходы</b>                            | <b>1 625</b> | <b>818</b> |

**16. Финансовые доходы**

|                                                   | 2018          | 2017          |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Эффект от дисконтирования выданного займа         | 11 756        | 7 320         |
| Эффект от дисконтирования облигационного займа    | 5 195         | -             |
| Эффект от дисконтирования корпоративных облигаций | 598           | -             |
| Прочие процентные доходы                          | 2 988         | 2 988         |
| <b>Финансовые доходы</b>                          | <b>20 537</b> | <b>10 308</b> |

**17. Финансовые расходы**

|                           | 2018         | 2017         |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Проценты к уплате         | 3 750        | 5 018        |
| <b>Финансовые расходы</b> | <b>3 750</b> | <b>5 018</b> |

**18. Прочий совокупный доход (расход)**

|                                                                                 | 2018           | 2017           |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Прибыль (убыток) от изменения резерва под обесценение инвестиционного имущества | (1 718)        | (1 478)        |
| <b>Прочий совокупный доход/расход</b>                                           | <b>(1 718)</b> | <b>(1 478)</b> |

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»  
Финансовая отчетность за 2018 год  
(в тысячах российских рублей)*

**19. Налог на прибыль**

|                                               | 2018           | 2017           |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Текущий налог за отчетный год                 | (20)           | (71)           |
| <b>Текущий налог на прибыль</b>               | <b>(20)</b>    | <b>(71)</b>    |
| Признание и использование временных разниц    | (3 334)        | (1 256)        |
| <b>Отложенный расход по налогу на прибыль</b> | <b>(3 334)</b> | <b>(1 256)</b> |
| <b>Итого расход по налогу на прибыль</b>      | <b>(3 354)</b> | <b>(1 327)</b> |

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

|                                                                                | 2018           | 2017           |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Прибыль/(убыток) до налогообложения                                            | 16 758         | 6 581          |
| Налог на прибыль, рассчитанный по применимой ставке                            | (3 352)        | (1 316)        |
| Налоговый эффект от рисков, не принимаемых к учету для целей налога на прибыль | (2)            | (11)           |
| <b>Расход по налогу на прибыль</b>                                             | <b>(3 354)</b> | <b>(1 327)</b> |

**20. 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.

| 2018                                                                                                                                           | Аренда     | Итого         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Доход от продаж внешним клиентам                                                                                                               | 5 495      | 5 495         |
| <b>Прибыль (убыток) до налогообложения сегментов</b>                                                                                           | <b>522</b> | <b>522</b>    |
| В таблице ниже представлена сверка прибыли до налогообложения отчетных сегментов с прибылью до налогообложения за год, окончившийся 31.12.2018 |            |               |
| <b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>                                                                                                     |            | <b>522</b>    |
| <i>Корректировки:</i>                                                                                                                          |            |               |
| Инвестиционные доходы                                                                                                                          |            | 20 537        |
| Инвестиционные расходы                                                                                                                         |            | (-551)        |
| Финансовые расходы                                                                                                                             |            | (3 750)       |
| <b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>                                                                                                     |            | <b>16 758</b> |

| 2017 | Аренда | Итого |
|------|--------|-------|
|------|--------|-------|

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»  
 Финансовая отчетность за 2018 год  
 (в тысячах российских рублей)*

|                                                                                                                                                |       |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|
| Доход от продаж внешним клиентам                                                                                                               | 5 208 | 5 208   |
| Прибыль (убыток) до налогообложения сегментов                                                                                                  | 1 291 | 1 291   |
| В таблице ниже представлена сверка прибыли до налогообложения отчетных сегментов с прибылью до налогообложения за год, окончившийся 31.12.2017 |       |         |
| Прибыль (убыток) до налогообложения                                                                                                            |       | 1 291   |
| <i>Корректировки:</i>                                                                                                                          |       |         |
| Инвестиционные доходы                                                                                                                          |       | 10 308  |
| Финансовые расходы                                                                                                                             |       | (5 018) |
| Прибыль (убыток) до налогообложения                                                                                                            |       | 6 581   |

В течение 2018 и 2017 годов доход от операций с несколькими клиентами составил более 10% от доходов Компании.

Сегмент «Аренда»

|           | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|-----------|------------|------------|
|           | Доход      | Доход      |
| Клиент №1 | 2 095      | 1 702      |
| Клиент №2 | 2 919      | 2 994      |

## 21. Операции и расчеты со связанными сторонами

Компания произвела следующие виды выплат старшему руководящему персоналу:

|                                                                                                                                            | 2018 | 2017 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| Краткосрочные вознаграждения работникам                                                                                                    | 149  | 137  |
| Выходные пособия                                                                                                                           | -    | -    |
| Прочие компенсации                                                                                                                         | -    | -    |
| Компенсации старшему руководящему персоналу (включают налог на доходы физических лиц, не включают страховые выплаты во внебюджетные фонды) | 149  | 137  |

Компания получила следующие доходы от связанных сторон:

|                                            | 2018   | 2017  |
|--------------------------------------------|--------|-------|
| Доходы от предоставленных займов           | 11 756 | 8 114 |
| Доходы, полученные от материнской компании | 11 756 | 8 114 |

**Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»**  
**Финансовая отчетность за 2018 год**  
*(в тысячах российских рублей)*

Движение расчетов со связанными сторонами представлено в таблице ниже:

|                                                                | на 31.12.2018 | на 31.12.2017 | на 31.12.2016 |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Краткосрочные займы                                            | -             | -             | -             |
| Долгосрочные займы                                             | 78 993        | 67 738        | 60 517        |
| <b>Финансовые активы, предоставленные материнской компании</b> | <b>78 993</b> | <b>67 738</b> | <b>60 517</b> |

## 22. 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, корпоративные обязательства, 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. Банки и корпорации, облигации которых приобретены Компанией, имеют стабильный кредитный рейтинг.

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 31.12.2018  | на 31.12.2017 | на 31.12.2016 |
|-------------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|
| Займы выданные                                              | 78 993         | 67 738        | 60 517        |
| Финансовые активы (депозиты)                                | -              | 31 000        | 22 700        |
| Корпоративные облигации                                     | 36 928         |               |               |
| Дебиторская торговая и прочая задолженность                 | 490            | 923           | 3 174         |
| Денежные средства и денежные эквиваленты на счетах в банках | 231            | 121           | 709           |
| <b>Итого максимальный кредитный риск</b>                    | <b>116 642</b> | <b>99 782</b> | <b>87 100</b> |

### **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.

**Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»**  
**Финансовая отчетность за 2018 год**  
*(в тысячах российских рублей)*

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.

|                        | <b>на 31.12.2018</b> | <b>на 31.12.2017</b> | <b>на 31.12.2016</b> |
|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Менее 1 месяца         | 307                  | 461                  | 723                  |
| От 3 месяцев до 1 года | 555                  | 495                  | 386                  |
| От 1 года до 5 лет     | -                    | 105 373              | 103 654              |
| Более 5 лет            | 103 929              | 1                    | 206                  |
| <b>Итого</b>           | <b>104 971</b>       | <b>106 330</b>       | <b>104 969</b>       |

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.

Компания предпринимает все необходимые меры, направленные на увеличение чистых активов.

На конец отчетного периода не соблюдается базовое законодательное требование к величине чистых активов не менее суммы уставного капитала (ст. 30 Федеральный закон от 08.02.1998 N 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»).

Чистые активы, рассчитанные ООО «НПФ» по состоянию на 31 декабря 2018 - 59.884 тыс. руб. Расчет чистых активов произведен в соответствии с правилами, установленными Министерством финансов РФ Приказом от 28 августа 2014 года № 84н.

По данным годового отчета о прибылях, убытках и прочих компонентах совокупного финансового результата за 2018 год, чистая прибыль составила 13.402 тыс. руб. По итогам 2017 года чистая прибыль составила 5.253 тыс. руб.

Компания намерена непрерывно продолжать свою деятельность.

**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.

## 23. 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 2018 г. Компания не имеет незавершенных судебных разбирательств, в которых бы она участвовала в качестве истца или ответчика.

## 24. События после отчетной даты

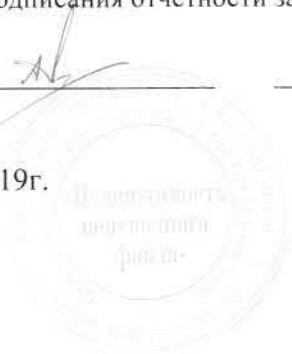
События после отчетной даты, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания отчетности за 2018 год отсутствуют.

Руководитель



Васькин Андрей Николаевич

" 24 " апреля 2019г.



Прошито 34 (тридцать четыре) лист(а)

« 15 » август 2019г.

Экземпляр 1 из 3

Аудитор ООО «Новый Аудит»

С.В. Ржаницкова С.В. Ржаницкова

