

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2020 год
(в тысячах российских рублей)*

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2020 год

Содержание

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020	4
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА	5
ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА	9
ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ, УБЫТКАХ И ПРОЧИХ КОМПОНЕНТАХ СОВОКУПНОГО ФИНАНСОВОГО РЕЗУЛЬТАТА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА	11
ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА	12
ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА	13
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА	15
1. Введение	15
2. Принципы составления финансовой отчетности	15
3. Основные положения Учетной политики	16
4. Инвестиционная недвижимость	19
5. Финансовые активы	20
6. Займы, выданные связанным сторонам	20
7. Отложенные налоговые активы и обязательства	21
8. Дебиторская задолженность и предоплата	22
9. Денежные средства и денежные эквиваленты	22
10. Уставный капитал	22
11. Долгосрочное финансирование	23
12. Резервы	23
13. Кредиторская задолженность и начисленные обязательства	23
14. Себестоимость по договорам аренды	24
15. Управленческие расходы	24
16. Финансовые доходы	24
17. Финансовые расходы	24
18. Прочие доходы	24
19. Прочие расходы	25

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2020 год
(в тысячах российских рублей)

20. Прочий совокупный доход (расход)	25
21. Налог на прибыль	25
22. Информация по сегментам	25
23. Операции и расчеты со связанными сторонами	27
24. Управление финансовыми рисками	27
25. Условные активы и обязательства	29
26. События после отчетной даты	30

**ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И
УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31
ДЕКАБРЯ 2020**

Руководство компании несет ответственность за подготовку годовой финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение Компании по состоянию на 31 декабря 2020 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 2020 года, составлена:

Руководитель

" 28 "

апреля

2021г.

Васькин Андрей Николаевич

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам общества с ограниченной ответственностью
«Недвижимость пенсионного фонда»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой за 2020 год финансовой отчетности общества с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда» (ОГРН 1046602689748, офис 801, дом 15, улица Первомайская, г. Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация, 620049), состоящей из годового отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года и годовых отчетов о прибыли, убытках и прочих компонентах совокупного финансового результата, об изменениях собственного капитала и движении денежных средств за 2020 год, а также примечаний к годовой финансовой отчетности за 2020 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 отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда» по состоянию на 31 декабря 2020 года, а также его финансовые результаты деятельности и движение денежных средств за 2020 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» нашего заключения. Мы независимы по отношению к обществу с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда» в соответствии Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному Кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены 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.

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 инвестиционной недвижимости – 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 справедливой стоимости инвестиционной недвижимости.

Оценка балансовой стоимости заемных средств – примечание 11 «Долгосрочное финансирование» к годовой финансовой отчетности.

Данный вопрос является значимым для аудита, так как величина облигационного займа является существенной для годовой финансовой отчетности. Аудируемое лицо отражает обязательство по облигационному займу в составе долгосрочных обязательств.

Наши аудиторские процедуры, среди прочего, включали анализ условий размещения и досрочного погашения облигационного займа. Наши процедуры включали проверку адекватности раскрытия информации относительно величины, сроков погашения, доходов и расходов по облигационному займу по состоянию на 31 декабря 2020 года. Мы выполнили процедуры для подтверждения точности расчетов величины купона за проверяемый период по выпущенным и погашенным облигациям.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает годовой отчет эмитента за 2020 год, но не включает финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней.

Наше мнение о годовой финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, выражающий уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных 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 2020 год, утвержденного собранием участников общества с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда», мы не выявили никаких фактов, свидетельствующих о наличии искажений, которые необходимо отразить в нашем заключении.

Ответственность руководства и участников 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 его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Участники несут ответственность за надзор за подготовкой годовой финансовой отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в 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 и 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.

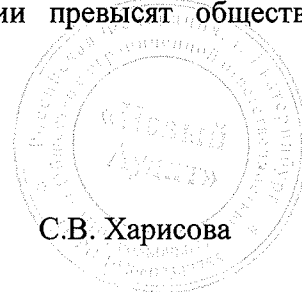
Мы осуществляем информационное взаимодействие с участниками общества с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда», доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем участникам общества с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда» заявление, в котором указывается, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали участников 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 участников общества с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда», 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. Харисова



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.
«29» апреля 2021 года

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
 Финансовая отчетность за 2020 год
 (в тысячах российских рублей)*

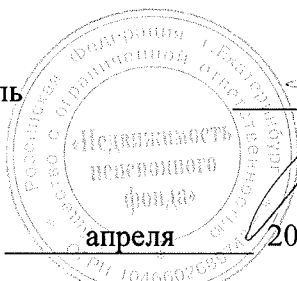
ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

Наименование показателя	Прим.	на 31.12.2020	на 31.12.2019	на 31.12.2018
ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ				
Инвестиционная недвижимость	4	60 857	57 732	54 091
Долгосрочные финансовые инвестиции	5	10 470	44 908	36 928
Долгосрочные займы, выданные связанным сторонам	6	77 770	77 785	78 993
Отложенные налоговые активы	7	1 825	3 702	3 832
Итого долгосрочные активы		150 922	184 127	173 844
ТЕКУЩИЕ АКТИВЫ				
Дебиторская задолженность и предоплата	8	331	279	490
Денежные средства и денежные эквиваленты	9	193	227	231
Итого текущие активы		524	506	721
Итого активы		151 446	184 633	174 565

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2020 год
(в тысячах российских рублей)

Наименование показателя	Прим.	на 31.12.2020	на 31.12.2019	на 31.12.2018
КАПИТАЛ, ПРИХОДЯЩИЙСЯ НА МАТЕРИНСКУЮ КОМПАНИЮ				
Уставный капитал	10	80 012	80 012	80 012
Нераспределенная прибыль (убыток)		9 997	(6 868)	(12 078)
Итого капитал, приходящийся на материнскую компанию		90 009	73 144	67 934
Неконтролирующая доля участия		(2)	(5)	(6)
Итого капитал		90 007	73 139	67 928
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Долгосрочное финансирование	11	54 308	107 437	103 929
Отложенные налоговые обязательства	7	4 554	2 877	1 853
Итого долгосрочные обязательства		58 862	110 314	105 782
ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Кредиторская задолженность и начисленные обязательства	13	908	885	561
Задолженность по налогу на прибыль		1 255	-	-
Задолженность по расчетам с бюджетом и внебюджетными фондами		335	224	240
Резервы	12	79	71	54
Итого текущие обязательства		2 577	1 180	855
Итого капитал и обязательства		151 446	184 633	174 565

Руководитель



Васькин Андрей Николаевич

" 28 "

апреля 2021г.

Данные отчета о финансовом положении должны рассматриваться в соответствии с примечаниями на стр. 14-30, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ, УБЫТКАХ И ПРОЧИХ КОМПОНЕНТАХ СОВОКУПНОГО ФИНАНСОВОГО РЕЗУЛЬТАТА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

Наименование показателя	Прим.	2020	2019
Выручка по договорам аренды		5 309	6 033
Себестоимость по договорам аренды	14	(3 211)	(2 870)
Валовая прибыль от реализации		2 098	3 163
Управленческие расходы	15	(675)	(1 044)
Прибыль от реализации		1 423	2 119
Финансовые доходы	16	8 507	4 663
Финансовые расходы	17	(3 682)	(3 750)
Прочие доходы	18	53 999	11
Прочие расходы	19	(41 564)	(131)
Прибыль от изменения резерва под обесценение инвестиционного имущества	20	3 125	3 641
Прибыль до налогообложения		21 808	6 553
Текущий налог на прибыль	21	(1 386)	(188)
Отложенный расход по налогу на прибыль		(3 554)	(1 154)
Чистая прибыль за год		16 868	5 211
Совокупный доход за год		16 868	5 211
Прибыль за год, приходящаяся на:			
Материнскую компанию		16 865	5 210
Неконтролирующие доли участия		3	1
Совокупный доход за год, приходящийся на:			
Материнскую компанию		16 865	5 210
Неконтролирующие доли участия		3	1

Руководитель

" 28 "

апреля

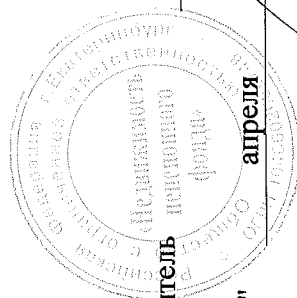
2021г.

Васькин Андрей Николаевич

Данные отчета о прибылях, убытках и прочих компонентах финансового результата должны рассматриваться в соответствии с примечаниями на стр. 14-30, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

	Доля участников материнской компании			Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль (убыток)	Итого		
на 01.01.2019 г.	80 012	(12 078)	67 934	(6)	67 928
Прибыль за отчетный год		5 210	5 210	1	5 211
Общая совокупная прибыль за отчетный год	-	5 210	5 210	1	5 211
Дивиденды	-	-	-	-	-
на 31.12.2019 г.	80 012	(6 868)	73 144	(5)	73 139
Прибыль за отчетный год		16 865	16 865	3	16 868
Общая совокупная прибыль за отчетный год		16 865	16 865	3	16 868
Дивиденды	-	-	-	-	-
на 31.12.2020 г.	80 012	9 997	90 009	(2)	90 007



Руководитель Васькин Андрей Николаевич

" 28 " апреля 2021г.

Данные отчета об изменении собственного капитала должны рассматриваться в соответствии с примечаниями на стр. 14-30, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2020 год
(в тысячах российских рублей)

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

Наименование показателя	Прим.	2020	2019
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего		7 200	8 172
в том числе:			
от арендных платежей, возмещения коммунальных платежей, в том числе НДС		6 315	7 332
процентный доход		775	786
прочие поступления, в том числе НДС		110	54
Платежи - всего		(6 399)	(5 026)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги, в том числе НДС		(2 733)	(3 407)
в связи с оплатой труда работников		(402)	(373)
в связи с погашением текущего купона налога на прибыль организаций		(1 452)	-
прочие платежи, в том числе НДС		(181)	(99)
Сальдо денежных потоков от текущих операций		(1 631)	(1 147)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего		39 249	1 200
в том числе:			
от возврата предоставленных займов		1 200	1 200
от инвестиций в корпоративные облигации	9	38 049	-
Платежи - всего		-	(4 350)
в том числе:			
по инвестициям в корпоративные облигации	9	-	(4 350)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций		39 249	(3 150)
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего		-	-
Платежи - всего		(40 084)	-
в т.ч.			
погашение накопленного купона предыдущих лет		(18 196)	-
погашение облигационного займа	11	(21 888)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций		(40 084)	-

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2020 год
(в тысячах российских рублей)

Наименование показателя	Прим.	2020	2019
Сальдо денежных потоков за отчетный период		(34)	(4)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода		227	231
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	9	193	227

Руководитель

" 28 "

апреля

2021г.

Васькин Андрей Николаевич

Данные отчета о движении денежных средств должны рассматриваться в соответствии с примечаниями на стр. 14-30, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 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.

Влияние пандемии Covid - 19

11 марта 2020 года ВОЗ объявила о том, что распространение новой коронавирусной инфекции COVID-19 приобрело характер пандемии, что привело к введению режима самоизоляции во многих странах и нарушению деловой активности и в совокупности с другими факторами повлекло общеэкономическую неопределенность.

Распространение коронавирусной инфекции оказало влияние на снижение активности на рынке недвижимости, и как следствие, снижение рыночной стоимости коммерческой недвижимости и ставок по аренде.

Деятельность Компании не относится к отраслям российской экономики, пострадавшим от пандемии и ей не полагаются меры по государственной поддержке бизнеса.

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: инвестиционная недвижимость отражена по справедливой стоимости. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости определена без привлечения независимого оценщика. Справедливая стоимость определена на основе наблюдаемой рыночной информации о ценах реализации инвестиционной недвижимости, 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

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
- (б) 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 сроком более 12 месяцев, 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, целью которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и
- (б) 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.

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%.

Непроизводные финансовые инструменты

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

Финансовые обязательства

Компания признает в составе финансовых обязательств облигационный займ и 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.

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.

Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства включают денежные средства в кассе и депозиты до востребования. Эквиваленты денежных средств представляют собой краткосрочные высоколиквидные инвестиции, легко обратимые в известные суммы денежных средств и подверженные незначительному риску изменения стоимости. К денежным эквивалентам отнесены краткосрочные депозиты.

Выручка

Выручка от реализации прочих услуг

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

Финансовые доходы и расходы

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

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по займам, 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

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»

Финансовая отчетность за 2020 год

(в тысячах российских рублей)

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.

Применение новых и пересмотренных стандартов и интерпретаций в течение года, закончившегося 31 декабря 2020 года

Следующие поправки к стандартам и разъяснения не оказали значительного влияния на финансовую отчетность Компании:

- МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» (дополнение);
- МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки» (дополнение);
- МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» (дополнение), МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» (дополнение) и МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (дополнение);
- МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (дополнение);
- Поправки к ссылкам на Концептуальные основы финансовой отчетности в стандартах МСФО.

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.

Следующие поправки к стандартам и разъяснения, как ожидается, не окажут значительного влияния на финансовую отчетность Компании:

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»;
- Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»;
- Поправки к МСФО (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»;
- Поправки к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»;
- Поправка к примеру 13 в МСФО (IFRS) 16 «Основные средства»;
- Поправка к МСФО (IFRS) 1 «Представление финансовой отчетности»;
- Обновление ссылок на Концептуальные основы финансовой отчетности;
- Ежегодные усовершенствования Международных стандартов финансовой отчетности, 2018-2020 гг.

4. Инвестиционная недвижимость

Обществу принадлежит инвестиционная недвижимость, оцениваемая по справедливой стоимости, рассчитываемой на основе рыночного подхода:

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2020 год
(в тысячах российских рублей)

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости на 31.12.2018	54 091
Изменение справедливой стоимости	3 641
Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости на 31.12.2019	57 732
Изменение справедливой стоимости	3 125
Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости на 31.12.2020	60 857

Анализ инвестиционной недвижимости с точки зрения иерархии справедливой стоимости приведен в таблице ниже:

Инвестиционная недвижимость, оцениваемая 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 31.12.2018	-	54 091	-
на 31.12.2019	-	57 732	-
на 31.12.2020	-	60 857	-

5. Финансовые активы

По состоянию на 31.12.2020 финансовые активы Компании состоят из корпоративных облигаций Государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ», ПАО «Государственная транспортная лизинговая компания», ПАО «Мобильные ТелеСистемы».

В 2020 году Компанией осуществлена реализация основного портфеля финансовых вложений.

	2020 год Долгосрочные активы	2019 год Долгосрочные активы
Балансовая стоимость на начало периода	44 908	36 928
Сумма корпоративных облигаций поступление	14 475	8 015
Чистое начисление купона	3 372	3 679
Погашение купона	(4 226)	(3 675)
Эффект дисконтирования	(72)	(39)
Сумма корпоративных облигаций выбытие	(47 987)	-
Балансовая стоимость на конец периода	10 470	44 908

6. Займы, выданные связанным сторонам

По состоянию на 31 декабря 2020 года, 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 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.

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2020 год
(в тысячах российских рублей)

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

	2020 год	2019 год
	Долгосрочные займы	Долгосрочные займы
Балансовая стоимость на начало периода	77 785	78 993
Сумма выбытия	(1 200)	(1 200)
Эффект дисконтирования	1 185	(8)
Балансовая стоимость на конец периода	77 770	77 785

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 31.12.2020	Признание и использование временных разниц	на 31.12.2019	Признание и использование временных разниц	на 31.12.2018
Инвестиционная недвижимость	(2 240)	(890)	(1 349)	(984)	(365)
Финансовые активы	(259)	(225)	(34)	9	(43)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	6	(-)	6	(61)	67
Заемные средства	(2 056)	(562)	(1 493)	(48)	(1 445)
Резервы	16	2	14	3	11
Прочее	1	-	1	-	1
Налоговые убытки	1 802	(1 878)	3 680	(73)	3 753
Итого	(2 729)	(3 554)	825	(1 154)	1 979

Признанные отложенные налоговые активы и обязательства на 31.12.2020

	Активы	Обязательства	Итого
Инвестиционная недвижимость	-	(2 240)	(2 240)
Финансовые активы	-	(259)	(259)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	6	-	6
Заемные средства	-	(2 056)	(2 056)
Резервы	16	-	16
Прочее	1	-	1
Налоговые убытки	1 802	-	1 802
Итого	1 825	(4 555)	(2 729)

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»

Финансовая отчетность за 2020 год

(в тысячах российских рублей)

Признанные отложенные налоговые активы и обязательства на 31.12.2019

	Активы	Обязательства	Итого
Инвестиционная недвижимость	-	(1 349)	(1 349)
Финансовые активы	-	(34)	(34)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	6	-	6
Заемные средства	-	(1 493)	(1 493)
Резервы	14	-	14
Прочее	1	-	1
Налоговые убытки	3 680	-	3 680
Итого	3 701	(2 876)	825

8. Дебиторская задолженность и предоплата

Дебиторская задолженность Компании состоит из следующих сумм:

	на 31.12.2020	на 31.12.2019	на 31.12.2018
Торговая дебиторская задолженность	91	36	74
Авансы выданные	43	35	346
НДС к возврату	1	1	-
Проценты по договору займа со связанной стороной	193	196	200
Прочая дебиторская задолженность	33	41	206
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(30)	(30)	(336)
Итого	331	279	490

9. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты состоят из следующих сумм:

	на 31.12.2019	на 31.12.2019	на 31.12.2018
Денежные средства на счетах в банках	193	227	231
Денежные средства и денежные эквиваленты	193	227	231

Операции по перечислению денежных средств на приобретение инвестиций в корпоративные облигации, поступления купонного дохода по удерживаемым облигациям до погашения, поступления от продажи облигаций осуществляются через брокера и отражены в Отчете о движении денежных средств на нетто-основе.

10. Уставный капитал

Сумма объявленного, выпущенного и оплаченного уставного капитала Компании на 31 декабря 2020 года, 31 декабря 2019 года и 1 января 2019 года составляет 80 012 тысяч рублей.

Дивиденды

В течение 2020 и 2019 годов дивиденды не были объявлены и не распределялись.

11. Долгосрочное финансирование

Долгосрочное финансирование представляет собой выпущенные облигации в рублях:

	Вид процентной ставки	Эффективная процентная ставка	Срок погашения	На 31.12.2020	На 31.12.2019	На 31.12.2018
Долгосрочные облигации	Фиксированная	5%	2029	54 308	107 437	103 929
Итого долгосрочное финансирование				54 308	107 437	103 929

Облигации выпущены с начислением купонного дохода по ставке 5%. Условия размещения облигаций не содержат финансовых ковенант.

В декабре 2020 Компанией приобретены собственные облигации на сумму 21 888 тыс.рублей в количестве 34 200 штук по соглашению с их владельцем путем направления публичной безотзывной оферты. Дополнительно к цене приобретения выплачен накопленный купонный доход (НКД далее по тексту) на дату совершения сделки.

12. Резервы

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

	2020 год	2019 год
Балансовая стоимость на начало периода	71	54
Вновь признанные резервы	16	21
Использованные суммы	(8)	(4)
Балансовая стоимость на конец периода	79	71

13. Кредиторская задолженность и начисленные обязательства

Кредиторская задолженность и начисленные обязательства Компании состоят из следующих сумм:

	на 31.12.2020	на 31.12.2019	на 31.12.2018
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками	454	415	140
Авансы полученные	454	454	408
Задолженность по налогу на прибыль	1 255	-	-
Прочая кредиторская задолженность	335	-	-
Задолженность по заработной плате	-	16	13
Итого балансовая стоимость	2 498	885	561

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
 Финансовая отчетность за 2020 год
 (в тысячах российских рублей)*

14. Себестоимость по договорам аренды

	2020	2019
Расходы на коммунальные услуги	2 301	2 208
Налоговые платежи	843	41
Расходы на ремонт и модернизацию	-	431
Услуги паркинга	66	66
Прочие расходы	1	124
Себестоимость по договорам аренды	3 211	2 870

15. Управленческие расходы

	2020	2019
Расходы на оплату труда персонала	286	288
Страховые взносы	82	83
Расходы на приобретение услуг	291	651
Начисление/(восстановление) резерва предстоящих отпусков	16	21
Прочие управленческие расходы	-	1
Управленческие расходы	675	1 044

16. Финансовые доходы

	2020	2019
Эффект от дисконтирования выданного займа	1 185	-
Эффект от дисконтирования облигационного займа	3 627	241
Процентный доход по корпоративным облигациям	2 812	3 640
Прочие процентные доходы	883	782
Финансовые доходы	8 507	4 663

17. Финансовые расходы

	2020	2019
Проценты к уплате	3 682	3 750
Финансовые расходы	3 682	3 750

18. Прочие доходы

	2020	2019
Доход от досрочного погашения облигационного займа	34 200	-
НКД по выплаченному облигационному займу	19 799	-
Восстановление резерва сомнительных долгов	-	10
Списание кредиторской задолженности	-	1
Прочие доходы	53 999	11

19. Прочие расходы

	2020	2019
Расход от досрочного погашения облигационного займа	21 888	-
Погашение НКД облигационного займа	19 649	-
Убыток прошлых лет	-	118
Услуги банков	5	6
Услуги брокера	1	5
Прочие расходы	21	2
Прочие расходы	41 564	131

20. Прочий совокупный доход

	2020	2019
Прибыль от изменения резерва под обесценение инвестиционного имущества	3 125	3 641
Прочий совокупный доход/расход	3 125	3 641

21. Налог на прибыль

	2020	2019
Текущий налог за отчетный год	(1 386)	(188)
Текущий налог на прибыль	(1 386)	(188)
Признание и использование временных разниц	(3 554)	(1 154)
Отложенный расход по налогу на прибыль	(3 554)	(1 154)
Итого расход по налогу на прибыль	(4 940)	(1 342)

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

	2020	2019
Прибыль до налогообложения	21 809	6 553
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой ставке	(4 362)	(1311)
Налоговый эффект от расходов, не принимаемых к учету для целей налога на прибыль	(578)	(31)
Расход по налогу на прибыль	(4 940)	(1 342)

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.

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2020 год
(в тысячах российских рублей)

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.

2020	Аренда	Итого
Доход от продаж внешним клиентам	5 309	5 309
Прибыль (убыток) до налогообложения сегментов	5 222	5 222

В таблице ниже представлена сверка прибыли до налогообложения отчетных сегментов с прибылью до налогообложения за год, окончившийся 31.12.2020

Прибыль (убыток) до налогообложения	5 222
Корректировки:	
Инвестиционные доходы	8 508
Финансовые расходы	(3 681)
Прибыль от досрочного погашения облигационного займа	12 462
Прочие операционные расходы	(702)
Прибыль (убыток) до налогообложения	21 809

2019	Аренда	Итого
Доход от продаж внешним клиентам	6 033	6 033
Прибыль (убыток) до налогообложения сегментов	6 804	6 804

В таблице ниже представлена сверка прибыли до налогообложения отчетных сегментов с прибылью до налогообложения за год, окончившийся 31.12.2019

Прибыль (убыток) до налогообложения	6 804
Корректировки:	
Инвестиционные доходы	4 663
Финансовые расходы	(3 750)
Прочие операционные доходы	11
Прочие операционные расходы	(1 175)
Прибыль (убыток) до налогообложения	6 553

В течение 2020 и 2019 годов доход от операций с каждым из клиентов составил более 10% от доходов Компании.

Сегмент «Аренда»

	31.12.2020	31.12.2019
	Доход	Доход
Клиент №1	1 885	2 095
Клиент №2	1 902	2 585
Клиент №3	970	1 077
Клиент №4	552	-

23. Операции и расчеты со связанными сторонами

Компания произвела выплаты ключевому управленческому персоналу в части краткосрочного вознаграждения за 2020 год 155 тыс. руб. (2019 - 154 тыс. руб.). Компенсации ключевому управленческому персоналу включают налог на доходы физических лиц, не включают страховые выплаты во внебюджетные фонды.

Компания получила следующие доходы от связанных сторон:

	2020	2019
Доходы от предоставленных займов	771	782
Доходы, полученные от материнской компании	771	782

Расчеты со связанными сторонами представлено в таблице ниже:

	на 31.12.2020	на 31.12.2019	на 31.12.2018
Долгосрочные займы	77 770	77 785	78 993
Финансовые активы, предоставленные материнской компании	77 770	77 785	78 993

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, 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.

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2020 год
(в тысячах российских рублей)

В таблице ниже представлена максимальная подверженность Компании кредитному риску:

	на 31.12.2020	на 31.12.2019	на 31.12.2018
Займы выданные	77 770	77 785	78 993
Корпоративные облигации	10 470	44 908	36 928
Дебиторская торговая и прочая задолженность	331	279	490
Денежные средства и денежные эквиваленты на счетах в банках	193	227	231
Итого максимальный кредитный риск	88 764	123 199	116 642

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 31.12.2020	на 31.12.2019	на 31.12.2018
Менее 1 месяца	2 044	655	307
От 3 месяцев до 1 года	454	454	555
От 1 года до 5 лет			-
Более 5 лет	54 308	107 437	103 929
Итого	56 806	108 546	104 971

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

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2020 год
(в тысячах российских рублей)

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.

Чистые активы, рассчитанные ООО «НПФ» по состоянию на 31 декабря 2020 90 007 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 2020 год, чистая прибыль составила 16 868 тыс. руб. По итогам 2019 года чистая прибыль составила 5 210 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.

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 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 2020г. Компания не имеет незавершенных судебных разбирательств, в которых бы она участвовала в качестве истца или ответчика.

26. События после отчетной даты

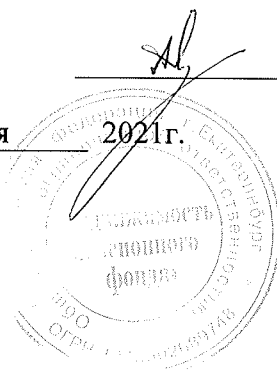
События после отчетной даты, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Компании и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания отчетности за 2020 год отсутствуют.

Руководитель

" 28 "

апреля

2021г.



Васькин Андрей Николаевич

Протокол 31 / Присуждение оценки лист()

« 19 » апреля 2021 г.

Экземпляр 3 из 3

Аудитор ООО «Новый Аудит»

С.В. Харисова

