

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021
(в тысячах российских рублей)*

**Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021**

Содержание

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021	4
ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА	10
ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ, УБЫТКАХ И ПРОЧИХ КОМПОНЕНТАХ СОВОКУПНОГО ФИНАНСОВОГО РЕЗУЛЬТАТА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА	12
ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021	13
ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА	14
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА	16
1. Введение	16
2. Принципы составления финансовой отчетности	16
3. Основные положения Учетной политики	17
4. Инвестиционная недвижимость	21
5. Финансовые активы	21
6. Займы, выданные связанным сторонам	22
7. Отложенные налоговые активы и обязательства	22
8. Дебиторская задолженность и предоплата	23
9. Денежные средства и денежные эквиваленты	24
10. Уставный капитал	24
11. Долгосрочное финансирование	24
12. Резервы	25
13. Кредиторская задолженность и начисленные обязательства	25
14. Себестоимость по договорам аренды	25
15. Управленческие расходы	25
16. Финансовые доходы	26
17. Финансовые расходы	26
18. Прочие расходы	26
19. Прочий совокупный доход	26
20. Налог на прибыль	26
21. Информация по сегментам	27

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»

Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021

(в тысячах российских рублей)

22. Операции и расчеты со связанными сторонами	28
23. Управление финансовыми рисками	29
24. Условные активы и обязательства	31
25. События после отчетной даты	31

**ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И
УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31
ДЕКАБРЯ 2021**

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей аудитора, содержащемся в представленном Аудиторском заключении независимого аудитора, сделано с целью разграничения ответственности руководства аудируемого лица и аудитора в отношении финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда».

Руководство компании несет ответственность за подготовку годовой финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение Компании по состоянию на 31 декабря 2021 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2021, 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 и пояснены 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 2021, составлена:

Руководитель



Васькин Андрей Николаевич

" 27 "

апреля 2022г.



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику общества с ограниченной ответственностью
«Недвижимость пенсионного фонда»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой за 2021 год годовой 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 2021 года и годовых отчетов о прибыли, убытках и прочих компонентах совокупного финансового результата, об изменениях собственного капитала и движении денежных средств за 2021 год, а также примечаний к годовой финансовой отчетности за 2021 год, состоящих из краткого обзора 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 2021 года, а также его финансовые результаты деятельности и движение денежных средств за 2021 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 в соответствии с этими стандартами раскрыта 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 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 этические 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 Примечание 25 «События после отчетной даты» к годовой финансовой отчетности, в котором указано о присоединении ООО «Мэйз риэлти» и снижении уставного капитала ООО «Недвижимость пенсионного фонда» до 12 тыс. руб.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с указанным обстоятельством.

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 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 справедливой стоимости инвестиционного имущества.

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, расходов по облигационному займу по состоянию на 31 декабря 2021 года. Мы выполнили процедуры для подтверждения точности расчетов величины купона за проверяемый период по выпущенным облигациям.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает годовой отчет эмитента за 2021 год, но не включает финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет эмитента за 2021 год

предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

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 годовой финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, 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 при ознакомлении с годовым отчетом Общества с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда» за 2021 год мы придем к выводу о том, что в нем содержатся существенное искажение, мы должны довести это до сведения участника.

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

Участник 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 составлении 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 участником общества с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда», 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 участнику общества с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда» заявление о том, что мы соблюдали все

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021
(в тысячах российских рублей)

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 участника 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.

С.В. Харисова

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006009181),

Действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 3 от 21.03.2022

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Новый Аудит»,
620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, дом 74, офис 701,
ОРНЗ 11606072635.

« 29 » апреля 2022 года



*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
 Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021
 (в тысячах российских рублей)*

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА

Наименование показателя	Прим.	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ				
Инвестиционная недвижимость	4	60 463	60 857	57 732
Долгосрочные финансовые инвестиции	5	9 687	10 470	44 908
Долгосрочные займы, выданные связанным сторонам	6	76 235	77 770	77 785
Инвестиции в капитал связанной стороны		45	-	-
Отложенные налоговые активы	7	1 895	1 825	3 702
Итого долгосрочные активы		148 325	150 922	184 127
ТЕКУЩИЕ АКТИВЫ				
Дебиторская задолженность и предоплата	8	1 914	331	279
Краткосрочные займы, выданные связанным сторонам	6	150	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	9	1 264	193	227
Прочие текущие активы		83	-	-
Итого текущие активы		3 411	524	506
Итого активы		151 736	151 446	184 633

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021
(в тысячах российских рублей)

Наименование показателя	Прим.	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
КАПИТАЛ, ПРИХОДЯЩИЙСЯ НА МАТЕРИНСКУЮ КОМПАНИЮ				
Уставный капитал	10	80 012	80 012	80 012
Нераспределенная прибыль (убыток)		9 211	9 997	(6 868)
Итого капитал, приходящийся на материнскую компанию		89 223	90 009	73 144
Неконтролирующая доля участия		(2)	(2)	(5)
Итого капитал		89 221	90 007	73 139
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Долгосрочное финансирование	11	57 023	54 308	107 437
Отложенные налоговые обязательства	7	4 342	4 554	2 877
Итого долгосрочные обязательства		61 365	58 862	110 314
ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Кредиторская задолженность и начисленные обязательства	13	771	908	885
Задолженность по налогу на прибыль		33	1 255	-
Задолженность по расчетам с бюджетом и внебюджетными фондами		256	335	224
Резервы	12	90	79	71
Итого текущие обязательства		1 150	2 577	1 180
Итого капитал и обязательства		151 736	151 446	184 633

Руководитель

" 27 "

апреля

2022г.

Васькин Андрей Николаевич

Данные отчета о финансовом положении должны рассматриваться в соответствии с примечаниями на стр. 16-32, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
 Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021
 (в тысячах российских рублей)*

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ, УБЫТКАХ И ПРОЧИХ КОМПОНЕНТАХ СОВОКУПНОГО ФИНАНСОВОГО РЕЗУЛЬТАТА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА

Наименование показателя	Прим.	2021	2020
Выручка по договорам аренды		5 993	5 309
Себестоимость по договорам аренды	14	(3 216)	(3 211)
Валовая прибыль от реализации		2 777	2 098
Управленческие расходы	15	(705)	(675)
Прибыль от реализации		2 072	1 423
Финансовые доходы	16	1 648	8 507
Финансовые расходы	17	(4 243)	(3 682)
Прочие доходы		21	53 999
Прочие расходы	18	(74)	(41 564)
Прибыль (убыток) от изменения резерва под обесценение инвестиционного имущества	19	(394)	3 125
Прибыль до налогообложения		(970)	21 808
Текущий налог на прибыль	20	(98)	(1 386)
Отложенный расход по налогу на прибыль		282	(3 554)
Чистая прибыль за год		(786)	16 868
Совокупный доход за год		(786)	16 868
Прибыль за год, приходящаяся на:			
Материнскую компанию		(786)	16 865
Неконтролирующие доли участия		-	3
Совокупный доход за год, приходящийся на:			
Материнскую компанию		(786)	16 865
Неконтролирующие доли участия		-	3

Руководитель

" 27 "



апреля

2022г.

Васькин Андрей Николаевич

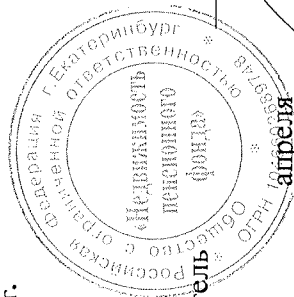
Данные отчета о прибылях, убытках и прочих компонентах финансового результата должны рассматриваться в соответствии с примечаниями на стр. 16-32, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021

	Доля участников материнской компании			
	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль (убыток)	Итого	Неконтролирующая доля участия
Итого капитал				
на 01.01.2020г.	80 012	(6 868)	73 144	(5)
Прибыль за отчетный год		16 865	16 865	3
Общая совокупная прибыль за отчетный год	-	16 865	16 865	3
Дивиденды	-	-	-	-
на 31.12.2020г.	80 012	9 997	90 009	(2)
Прибыль за отчетный год		(786)	(786)	-
Общая совокупная прибыль за отчетный год		(786)	(786)	-
Дивиденды	-			
на 31.12.2021г.	80 012	9 211	89 223	(2)

Руководитель _____ Васькин Андрей Николаевич

" 27 " _____ 2022г.



Данные отчета об изменении собственного капитала должны рассматриваться в соответствии с примечаниями на стр. 16-32, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
 Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021
 (в тысячах российских рублей)*

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА

Наименование показателя	Прим.	2021	2020
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего		7 303	7 200
в том числе:			
от арендных платежей, возмещения коммунальных платежей, в том числе НДС		7 081	6 315
процентный доход		193	775
прочие поступления, в том числе НДС		29	110
Платежи - всего		(7 394)	(6 399)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги, в том числе НДС		(3 882)	(2 733)
в связи с оплатой труда работников		(436)	(402)
в связи с погашением текущего купона налога на прибыль организаций		-	(1 452)
налога на прибыль организаций		(1 323)	(181)
прочие платежи, в том числе НДС		(1 753)	(1 631)
Сальдо денежных потоков от текущих операций		(91)	801
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего		1 327	39 249
в том числе:			
от возврата предоставленных займов		200	1 200
от инвестиций в корпоративные облигации	9	1 127	38 049
Платежи - всего		(165)	-
в том числе:			
по предоставленным займам		(150)	-
в связи с приобретением долей		(15)	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций		1 162	39 249
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего		-	-
Платежи - всего		-	(40 084)
в том числе:			
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 год, закончившийся 31 декабря 2021
 (в тысячах российских рублей)

Наименование показателя	Прим.	2021	2020
Сальдо денежных потоков за отчетный период		1 071	(34)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода		193	227
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода		1 264	193

Руководитель

" 27 "



Васькин Андрей Николаевич

Данные отчета о движении денежных средств должны рассматриваться в соответствии с примечаниями на стр. 16-32, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА

1. Введение

Организация и осуществляемые ею виды деятельности

Общество с ограниченной ответственностью «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%).

В сентябре 2021 Компанией приобретена доля 100% в уставном капитале материнского предприятия (ООО «Мэйз риэлти») по цене 45 тыс. руб.

В октябре 2021 участниками ООО «НПФ» принято решение о реорганизации Компании в форме присоединения к ней ООО «Мэйз риэлти».

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

Влияние пандемии Covid – 19 на деятельность Компании

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.

Кроме того, пандемия коронавирусной инфекции продолжает создавать дополнительную неопределенность в условиях осуществления хозяйственной деятельности.

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, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021
(в тысячах российских рублей)

(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

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»

Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021

(в тысячах российских рублей)

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 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 2021 года

Применение дополнений к следующим стандартам не оказало существенного эффекта на учетную политику и на финансовую отчетность Компании:

Изменения, связанные с реформой базовой процентной ставки:

- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (дополнение);
- МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (дополнение);
- МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» (дополнение).

Прочие изменения:

- МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (дополнение).

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 будущие отчетные периоды и будущие операции Компании:

- МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (дополнение);

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»

Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021

(в тысячах российских рублей)

- МСФО (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (дополнение);
- МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» (дополнение);
- МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнеса» (дополнение);
- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (дополнение);
- МСФО (IAS) 16 «Основные средства» (дополнение);
- МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» (дополнение);
- МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки» (дополнение);
- МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» (дополнение);
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»;

4. Инвестиционная недвижимость

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

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
Изменение справедливой стоимости	(394)
Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости на 31.12.2021	60 463

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 31.12.2019	-	57 732	-
на 31.12.2020	-	60 857	-
на 31.12.2021	-	60 463	-

5. Финансовые активы

По состоянию на 31.12.2021 и 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.

2021 год	2020 год
Долгосрочные активы	Долгосрочные активы

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021
(в тысячах российских рублей)

Балансовая стоимость на начало периода	10 470	44 908
Сумма корпоративных облигаций поступление	-	14 475
Чистое начисление купона	656	3 372
Погашение купона	(664)	(4 226)
Эффект дисконтирования	42	(72)
Сумма корпоративных облигаций выбытие	(786)	(47 987)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(31)	-
Балансовая стоимость на конец периода	9 687	10 470

6. Займы, выданные связанным сторонам

По состоянию на 31.12.2021 и на 31.12.2020 Компания имеет задолженность связанных сторон по займам. Выданные займы не обеспечены залогами или иным обеспечением.

В 2021 связанной стороне предоставлен займ в размере 150 тыс. рублей со сроком погашения менее 12 месяцев.

По состоянию на 31.12.2021 модифицировано условие соглашения по долгосрочному займу связанной стороне.

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

	2021 год		2020 год	
	Долгосрочные займы	Краткосрочные займы	Долгосрочные займы	Краткосрочные займы
Балансовая стоимость на начало периода	77 770	-	77 785	-
Сумма выбытия	(200)	-	(1 200)	-
Сумма приобретенных займов	-	150	-	-
Эффект дисконтирования	(1 335)	-	1 185	-
Балансовая стоимость на конец периода	76 235	150	77 770	-

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:

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021
(в тысячах российских рублей)

	на 31.12.2021	Признание и использование временных разниц	на 31.12.2020	Признание и использование временных разниц	на 31.12.2019
Инвестиционная недвижимость	(2 421)	(181)	(2 240)	(890)	(1 349)
Финансовые активы	6	265	(259)	(225)	(34)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	-	(6)	6	(-)	6
Заемные средства	(1 921)	135	(2 056)	(562)	(1 493)
Резервы	18	2	16	2	14
Прочее	2	1	1	-	1
Налоговые убытки	1 870	67	1 802	(1 878)	3 680
Итого	(2 445)	282	(2 729)	(3 554)	825

Признанные отложенные налоговые активы и обязательства на 31.12.2021

	Активы	Обязательства	Итого
Инвестиционная недвижимость	-	(2 421)	(2 421)
Финансовые активы	6	-	6
Заемные средства	-	(1 921)	(1 921)
Резервы	18	-	18
Прочее	2	-	2
Налоговые убытки	1 870	-	1 870
Итого	1 895	(4 342)	(2 445)

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)

8. Дебиторская задолженность и предоплата

Дебиторская задолженность Компании состоит из следующих сумм:

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021
(в тысячах российских рублей)

	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
Торговая дебиторская задолженность	202	91	36
Авансы выданные	21	43	35
НДС к возврату	-	1	1
Проценты по договору займа со связанной стороной	763	193	196
Прочая дебиторская задолженность	928	33	41
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	-	(30)	(30)
Итого	1 914	331	279

9. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты состоят из следующих сумм:

	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
Денежные средства на счетах в банках	1 264	193	227
Денежные средства и денежные эквиваленты	1 264	193	227

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 31.12.2021, на 31.12.2020 и 31.12.2019 составляет 80 012 тысяч рублей.

Дивиденды

В течение 2021 и 2020 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 31.12.2021	На 31.12.2020	На 31.12.2019
Долгосрочные облигации	Фиксированная	5%	2029	57 023	54 308	107 437
Итого долгосрочное финансирование				57 023	54 308	107 437

Облигации выпущены с начислением купонного дохода по ставке 5% и выплатой в конце срока облигационного займа. Условия размещения облигаций не содержат финансовых ковенантов.

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021
(в тысячах российских рублей)

12. Резервы

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

	2021	2020
Балансовая стоимость на начало периода	79	71
Вновь признанные резервы	16	16
Использованные суммы	(5)	(8)
Балансовая стоимость на конец периода	90	79

13. Кредиторская задолженность и начисленные обязательства

Кредиторская задолженность и начисленные обязательства Компании состоят из следующих сумм:

	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками	231	454	415
Авансы полученные	536	454	454
Задолженность по налогу на прибыль	33	1 255	-
Задолженность по расчетам с бюджетом (кроме налога на прибыль) и внебюджетными фондами	256	335	224
Задолженность по заработной плате	-	-	16
Прочая кредиторская задолженность	4	-	-
Итого балансовая стоимость	1 060	2 498	1 109

14. Себестоимость по договорам аренды

	2021	2020
Расходы на коммунальные услуги	2 242	2 301
Налоговые платежи	852	843
Расходы на ремонт и модернизацию	12	-
Услуги паркинга	66	66
Прочие расходы	44	1
Себестоимость по договорам аренды	3 216	3 211

15. Управленческие расходы

	2021	2020
Расходы на оплату труда	335	286
Страховые взносы	91	82
Расходы на приобретение услуг	263	291
Начисление/(восстановление) резерва предстоящих отпусков	16	16
Прочие управленческие расходы	-	-
Управленческие расходы	705	675

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021
(в тысячах российских рублей)

16. Финансовые доходы

	2021	2020
Эффект от дисконтирования выданного займа	192	1 185
Эффект от дисконтирования облигационного займа	-	2 812
Процентный доход по корпоративным облигациям	675	3 627
Прочие процентные доходы	781	883
Финансовые доходы	1 648	8 507

17. Финансовые расходы

	2021	2020
Проценты к уплате	2 716	3 682
Эффект от дисконтирования выданного займа	1 527	-
Финансовые расходы	4 243	3 682

18. Прочие расходы

	2021	2020
Расход от досрочного погашения облигационного займа	-	21 888
Погашение НКД облигационного займа	-	19 649
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по корпоративным облигациям	31	-
Услуги банков	6	5
Услуги брокера	5	1
Штрафы, пени	33	-
Прочие расходы	-	21
Прочие расходы	74	41 564

19. Прочий совокупный доход

	2021	2020
Прибыль (убыток) от изменения резерва под обесценение инвестиционного имущества	(394)	3 125
Прочий совокупный доход/расход	(394)	3 125

20. Налог на прибыль

	2021	2020
Текущий налог за отчетный год	(98)	(1 386)
Текущий налог на прибыль	(98)	(1 386)
Признание и использование временных разниц	282	(3 554)
Отложенный расход по налогу на прибыль	282	(3 554)
Итого расход по налогу на прибыль	184	(4 940)

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

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021
(в тысячах российских рублей)

	2021	2020
Прибыль (убыток) до налогообложения	(970)	21 809
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой ставке	194	(4 362)
Налоговый эффект от расходов, не принимаемых к учету для целей налога на прибыль	(10)	(578)
Расход по налогу на прибыль	184	(4 940)

21. Информация по сегментам

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

Для идентификации сегментов Компания определяет виды деятельности.

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.

В условиях влияния пандемии Covid-19 на снижение активности рынка руководство Компании предприняло все усилия для сохранения арендаторов и минимального снижения арендных ставок. Выручка от аренды за год, закончившийся 31.12.2021, увеличилась по сравнению с выручкой от аренды за год, закончившийся 31.12.2020, на 13%.

Существенное снижение финансового результата за год, закончившийся 31.12.2021, обусловлено увеличением резерва под обесценение инвестиционной недвижимости и уменьшением портфеля инвестиций.

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

2021	Аренда	Итого
Доход от продаж внешним клиентам	5 993	5 993
Прибыль (убыток) до налогообложения сегментов	2 382	2 382

В таблице ниже представлена сверка прибыли до налогообложения отчетных сегментов с прибылью до налогообложения за год, окончившийся 31.12.2021

Прибыль (убыток) до налогообложения	2 382
<i>Корректировки:</i>	
Инвестиционные доходы	1 669
Финансовые расходы	(4 243)
Прочие операционные расходы	(778)
Прибыль (убыток) до налогообложения	(970)

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021
(в тысячах российских рублей)

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

В течение 2021 и 2020 годов доход от операций с каждым из клиентов составил более 10% от доходов Компании.

Сегмент «Аренда»

	2021	2020
	Доход	Доход
Клиент №1	2 055	1 885
Клиент №2	2 329	1 902
Клиент №3	1 057	970
Клиент №4	552	552

22. Операции и расчеты со связанными сторонами

Компания произвела выплаты ключевому управленческому персоналу в части краткосрочного вознаграждения за год, закончившийся 31.12.2021 год 155 тыс. руб. (за год, закончившийся 31.12.2020 - 155 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:

	2021	2020
Доходы от предоставленных займов	763	771
Доходы, полученные от материнской компании	763	771

Расчеты со связанными сторонами представлено в таблице ниже:

	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
Долгосрочные займы	76 235	77 770	77 785
Краткосрочные займы	150	-	-
Финансовые активы, предоставленные материнской компании	76 385	77 770	77 785

23. 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 облигации, 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 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
Займы выданные	76 385	77 770	77 785
Корпоративные облигации	9 687	10 470	44 908
Дебиторская торговая и прочая задолженность	1 914	331	279
Денежные средства и денежные эквиваленты на счетах в банках	1 264	193	227
Итого максимальный кредитный риск	89 250	88 764	123 199

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.

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021
(в тысячах российских рублей)

Суммы в таблице представляют собой недисконтированные потоки денежных средств, не включая расчетные суммы процентных платежей.

	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
Менее 1 месяца	524	2 044	655
От 3 месяцев до 1 года	536	454	454
От 1 года до 5 лет	-	-	-
Более 5 лет	57 023	54 308	107 437
Итого	58 083	56 806	108 546

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.

Чистые активы, рассчитанные ООО «НПФ» по состоянию на 31.12.2021 составили 89 221 тыс. руб., на 31.12.2020 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 2021 год, чистый убыток составил (786) тыс. руб., по итогам 2020 года чистая прибыль 16 868 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.

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»

Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021

(в тысячах российских рублей)

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

24. 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 2021г. Компания не имеет незавершенных судебных разбирательств, в которых бы она участвовала в качестве истца или ответчика.

25. События после отчетной даты

В феврале 2022 года в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о завершении процедуры реорганизации в форме присоединения к Компании ООО «Мэйз риэлти». После завершения процедуры реорганизации размер уставного капитала ООО «НПФ» уменьшился и составил 12 тыс. руб. Руководство не ожидает негативного влияния реорганизации на способность Компании осуществлять хозяйственную деятельность.

Обострение военно-политического конфликта между Российской Федерацией, Украиной и иными странами в феврале 2022, связанные с ним международные санкции в отношении РФ, ряда российских банков и компаний и ограничения на поставку различных товаров и услуг оказали негативное влияние на экономическую ситуацию в Российской Федерации.

Правительством РФ принят комплекс мер по защите граждан и бизнеса в условиях санкций. Указанные события привели к значительным колебаниям курса валют, повышенной волатильности на товарных и финансовых рынках, росту инфляции.

По состоянию на дату выпуска данной финансовой отчетности Руководство Компании отслеживает изменения динамики финансового рынка и рынка аренды недвижимого

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»

Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021

(в тысячах российских рублей)

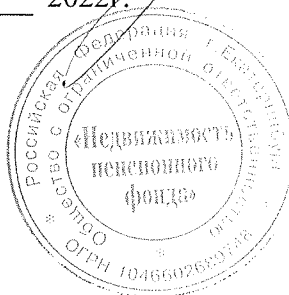
имущества, производит анализ возможного воздействия изменяющихся экономических условий на финансовое положение и результаты хозяйственной деятельности.

Руководитель



Васькин Андрей Николаевич

" 27 " апреля 2022г.



Прошито 33 (тридцать три) лист(а)

« 19 » апреля 2022 г.

Экземляр 3 из 3

Аудитор ООО «Новый Аудит»

С/аг - С.В. Харисова

