

**Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»**  
*Промежуточная финансовая отчетность за шесть месяцев,  
закончившихся 30 июня 2019 года  
(неаудировано)*

**Содержание**

<b>ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ШЕСТЬ МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2019</b>	<b>3</b>
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ</b>	<b>4</b>
<b>ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА</b>	<b>6</b>
<b>ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ, УБЫТКАХ И ПРОЧИХ КОМПОНЕНТАХ СОВОКУПНОГО ФИНАНСОВОГО РЕЗУЛЬТАТА ЗА ШЕСТЬ МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА</b>	<b>7</b>
<b>ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА ЗА ШЕСТЬ МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА</b>	<b>8</b>
<b>ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ШЕСТЬ МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА</b>	<b>9</b>
<b>ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ШЕСТЬ МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА</b>	<b>11</b>
1. Введение	11
2. Принципы составления финансовой отчетности	11
3. Основные положения Учетной политики	12
4. Инвестиционное имущество	16
5. Финансовые активы	16
6. Займы, выданные связанным сторонам	16
7. Отложенные налоговые активы и обязательства	17
8. Уставный капитал	17
9. Долгосрочное финансирование	18
10. Себестоимость по договорам аренды	18
11. Управленческие расходы	18
12. Финансовые доходы	18
13. Финансовые расходы	19
14. Прочий совокупный доход (расход)	19
15. Информация по сегментам	19
16. Операции и расчеты со связанными сторонами	20
17. Управление финансовыми рисками	21
18. Условные активы и обязательства	23
19. События после отчетной даты	24

## **ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ШЕСТЬ МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2019**

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей независимых аудиторов, содержащимся в представленном далее заключении об обзорной проверке промежуточной финансовой отчетности, сделано с целью разграничения ответственности независимых аудиторов и руководства в отношении промежуточной финансовой отчетности общества с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда» - (далее «Компания»).

Руководство Компании отвечает за подготовку промежуточной финансовой отчетности, составленной в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

При подготовке промежуточной 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 промежуточной финансовой отчетности;
- подготовку промежуточной 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;
- поддержание системы бухгалтерского учета, позволяющей подготовить с достаточной степенью точности информацию о финансовом положении Компании и обеспечивающей соответствие промежуточной финансовой отчетности требованиям МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».
- 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.

**Промежуточная финансовая отчетность за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, утверждена:**

Руководитель



Васькин Андрей Николаевич

" 26 "

августа 2019г.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

Участникам общества с ограниченной ответственностью  
«Недвижимость пенсионного фонда»

### **Введение**

Мы провели обзорную проверку прилагаемого промежуточного отчета о финансовом положении общества с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда» (ОГРН 1046602689748, офис 701, дом 15, улица Первомайская, г. Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация, 620075) по состоянию на 30 июня 2019 года и связанных с ним промежуточных отчетов о прибылях, убытках и прочих компонентах совокупного финансового результата, об изменениях собственного капитала и движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на эту дату, а также примечаний к промежуточной финансовой отчетности за 1 полугодие 2019 года, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации. Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной промежуточной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, включая требования МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной финансовой отчетности на основе проведенной нами обзорной проверки.

### **Объем обзорной проверки**

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка промежуточной финансовой отчетности включает в себя направление запросов в первую очередь лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также применение аналитических и других процедур обзорной проверки. Объем обзорной проверки значительно меньше объема аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, и поэтому обзорная проверка не дает нам возможности получить уверенность в том, что нам станут известны все значимые вопросы, которые могли бы быть выявлены в процессе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторское мнение.

### Вывод

На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая промежуточная финансовая отчетность не дает правдивого и достоверного представления о финансовом положении общества с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда» по состоянию на 30 июня 2019 года, а также о ее финансовых результатах и движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, включая требования МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

### Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на величину чистых активов согласно статье 30 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью». В разделе 17 «Управление финансовыми рисками» примечаний к промежуточной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, раскрыта информация о превышении величины уставного капитала над величиной чистых активов.

Мы не выражаем вывод с оговоркой **в связи** с указанными обстоятельствами.

Аудитор

*С.В. Харисова*



Харисова С.В.

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.

«26» августа 2019 года

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»  
Промежуточная финансовая отчетность за шесть месяцев,  
закончившихся 30 июня 2019 года  
(в тысячах российских рублей)*

**ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ  
НА 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА**

Наименование показателя	Прим.	на 30.06.2019	на 31.12.2018
<b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Инвестиционное имущество	4	53 860	54 091
Долгосрочные финансовые инвестиции	5	40 585	36 928
Долгосрочные займы, выданные связанным сторонам	6	78 391	78 993
Отложенные налоговые активы	7	3 755	3 832
<b>Итого долгосрочные активы</b>		<b>176 591</b>	<b>173 844</b>
<b>ТЕКУЩИЕ АКТИВЫ</b>			
Дебиторская задолженность и предоплата		353	490
Денежные средства и денежные эквиваленты		242	231
<b>Итого текущие активы</b>		<b>595</b>	<b>721</b>
<b>Итого активы</b>		<b>177 186</b>	<b>174 565</b>
<b>КАПИТАЛ, ПРИХОДЯЩИЙСЯ НА МАТЕРИНСКУЮ КОМПАНИЮ</b>			
Уставный капитал	8	80 012	80 012
Нераспределенная прибыль		(11 361)	(12 078)
<b>Итого капитал, приходящийся на материнскую компанию</b>		<b>68 657</b>	<b>67 934</b>
Неконтролирующая доля участия		(6)	(6)
<b>Итого капитал</b>		<b>68 651</b>	<b>67 928</b>
<b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Долгосрочное финансирование	9	105 647	103 929
Отложенные налоговые обязательства	7	1 971	1 853
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>107 618</b>	<b>105 782</b>
<b>ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Кредиторская задолженность и начисленные обязательства		661	561
Задолженность по расчетам с бюджетом и внебюджетными фондами		202	240
Резервы		54	54
<b>Итого текущие обязательства</b>		<b>917</b>	<b>855</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>177 186</b>	<b>174 565</b>

Руководитель

" 26 " августа 2019г.

Васькин Андрей Николаевич

Данные промежуточного отчета о финансовом положении должны рассматриваться в соответствии с примечаниями на стр. 11-24, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной финансовой отчетности.

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»  
Промежуточная финансовая отчетность за шесть месяцев,  
закончившихся 30 июня 2019 года  
(в тысячах российских рублей)*

**ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ, УБЫТКАХ И ПРОЧИХ КОМПОНЕНТАХ СОВОКУПНОГО ФИНАНСОВОГО РЕЗУЛЬТАТА ЗА ШЕСТЬ МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА**

Наименование показателя	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
Выручка по договорам аренды		2 953	2 781
Себестоимость по договорам аренды	10	(1 476)	(1 017)
<b>Валовая прибыль от реализации</b>		<b>1 477</b>	<b>1 764</b>
Управленческие расходы	11	(540)	(1 127)
<b>Прибыль (убыток) от реализации</b>		<b>(937)</b>	<b>(637)</b>
Финансовые доходы	12	2 551	18 453
Финансовые расходы	13	(2 144)	(1 860)
Прочие доходы		1	15
Прочие расходы		(126)	(11)
Прибыль (убыток) от изменения резерва под обесценение инвестиционного имущества	14	(231)	(504)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>		<b>987</b>	<b>16 730</b>
Текущий налог на прибыль		(70)	-
Отложенный расход по налогу на прибыль		(194)	(3 350)
<b>Чистая прибыль (убыток) за год</b>		<b>723</b>	<b>13 380</b>
<b>Совокупный доход за год</b>		<b>723</b>	<b>13 380</b>
<b>Прибыль (убыток) за год, приходящаяся на:</b>			
Материнскую компанию		723	13 378
Неконтролирующие доли участия		-	2
<b>Совокупный доход за год, приходящийся на:</b>			
Материнскую компанию		723	13 378
Неконтролирующие доли участия		-	2

Руководитель

" 26 "



августа 2019г.

Васькин Андрей Николаевич

*Данные промежуточного отчета о прибылях, убытках и прочих компонентах финансового результата должны рассматриваться в соответствии с примечаниями на стр. 11-24, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной финансовой отчетности.*

**ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА ЗА ШЕСТЬ МЕСЯЦЕВ,  
ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА**

	Доля участников материнской компании				Итого капитал
	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля участия	
на 31.12.2017 г.	80 012	(25 480)	54 532	(8)	52 524
Прибыль за отчетный год	-	13 378	13 378	2	13 380
Общая совокупная прибыль за отчетный год	-	13 378	13 378	2	13 380
Дивиденды	-	-	-	-	-
на 30.06.2018 г.	80 012	(12 102)	67 910	(6)	67 904
на 31.12.2018 г.	80 012	(12 078)	67 934	(6)	67 928
Прибыль за отчетный год	-	723	723	-	723
Общая совокупная прибыль за отчетный год	-	723	723	-	723
Дивиденды	-	-	-	-	-
на 30.06.2019 г.	80 012	(11 355)	68 657	(6)	68 651



Руководитель  
" 26 " августа 2019г.

Васькин Андрей Николаевич

*Данные промежуточного отчета об изменении собственного капитала должны рассматриваться в соответствии с примечаниями на стр. 11-24, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной финансовой отчетности.*



**ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ШЕСТЬ МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА**

Наименование показателя	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего		4 056	3 751
в том числе:			
от арендных платежей, возмещения коммунальных платежей, в том числе НДС		3 637	3 131
процентный доход			
прочие поступления, в том числе НДС		419	620
Платежи - всего		(2 695)	(2 754)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги, в том числе НДС		(1 893)	(2 059)
в связи с оплатой труда работников		(185)	(164)
налога на прибыль организаций		(41)	(23)
прочие платежи, в том числе НДС		(576)	(508)
Сальдо денежных потоков от текущих операций		1 361	997
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего		600	-
в том числе:			
от возврата предоставленных займов		600	-
Платежи - всего		(1 950)	(700)
в том числе:			
размещение срочных депозитов		-	(700)
приобретение корпоративных облигаций		(1 950)	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций		(1 350)	(700)
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего		-	-
Платежи - всего		-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций		-	-

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»  
 Промежуточная финансовая отчетность за шесть месяцев,  
 закончившихся 30 июня 2019 года  
 (в тысячах российских рублей)*

Наименование показателя	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
Сальдо денежных потоков за отчетный период		11	297
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода		231	121
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода		242	418

Руководитель

" 26 "



августа 2019г.

Васькин Андрей Николаевич

*Данные промежуточного отчета о движении денежных средств должны рассматриваться в соответствии с примечаниями на стр. 11-24, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной финансовой отчетности.*

## **ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ШЕСТЬ МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА**

### **1. Введение**

#### *Организация и осуществляемые ею виды деятельности*

ООО «Недвижимость пенсионного фонда» (далее именуемое «Компания») представляет собой российское общество с ограниченной ответственностью, как это определено Гражданским Кодексом Российской Федерации.

Компания зарегистрирована по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, 15, оф. 801.

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

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

### **2. Принципы составления финансовой отчетности**

#### *Применяемые стандарты*

Данная промежуточная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» и является сокращенной. В состав данной отчетности были включены избранные примечания, объясняющие значительные события и операции, необходимые для понимания изменений в финансовом положении Компании и результатах ее деятельности, произошедших после годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2018 г.

#### *Принципы подготовки*

Данная промежуточная отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по исторической стоимости, за исключением следующего: инвестиционное имущество отражено по его справедливой стоимости. Справедливая стоимость инвестиционного имущества определена без привлечения независимого оценщика. Справедливая стоимость определена на основе наблюдаемой рыночной информации о ценах реализации инвестиционного имущества, с учетом допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства.

#### *Функциональная валюта и валюта представления отчетности*

Функциональной валютой Компании является российский рубль.

### ***Принцип непрерывности деятельности предприятия***

На отчетную дату не существовало значительной неопределенности, связанной с событиями или условиями, которая могла бы послужить причиной сомнения в возможности Компании соответствовать принципу непрерывности деятельности предприятия, реализовывать ее активы и выполнять обязательства в рамках осуществления предпринимательской деятельности.

Данная финансовая отчетность была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности.

### **3. Основные положения Учетной политики**

Ниже приведены основные принципы учетной политики Компании.

#### **Финансовые инструменты**

##### ***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, 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

(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.

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»  
Промежуточная финансовая отчетность за шесть месяцев,  
закончившихся 30 июня 2019 года  
(в тысячах российских рублей)*

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, торговая 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,

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»  
Промежуточная финансовая отчетность за шесть месяцев,  
закончившихся 30 июня 2019 года  
(в тысячах российских рублей)*

производстве или обработке и прочие затраты по доставке и доведению до текущего состояния.

Возможная цена реализации представляет собой предполагаемую цену продажи в нормальных условиях ведения деятельности, уменьшенную на предполагаемые расходы по завершению работ и реализации.

## **Выручка**

### ***Выручка от реализации прочих услуг***

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

## **Финансовые доходы и расходы**

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

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по займам, суммы, отражающие высвобождение дисконта по резервам, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов. Все затраты, связанные с привлечением заемных средств, признаются в отчете о прибылях и убытках с использованием метода эффективной ставки процента, за исключением затрат, признаваемых как часть стоимости активов.

Затраты, связанные с привлечением заемных средств, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению, строительству или производству квалифицируемого актива, признаются в составе прибыли или убытка за период с использованием метода эффективной ставки процента.

## **Расход по налогу на прибыль**

Расход по налогу на прибыль включает в себя налог на прибыль текущего периода и отложенный налог.

Отложенный налоговый актив признается только в той мере, в какой существует высокая вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть реализованы соответствующие вычитаемые временные разницы. Величина отложенных налоговых активов пересматривается по состоянию на каждую отчетную дату и снижается в той части, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

## ***Применение новых стандартов***

### **МСФО (IFRS) 16 «Аренда»**

МСФО (IFRS) 16 заменяет МСФО (IAS) 17 «Аренда», Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Определение сущности

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»  
Промежуточная финансовая отчетность за шесть месяцев,  
закончившихся 30 июня 2019 года  
(в тысячах российских рублей)*

операций, имеющих юридическую форму аренды». Стандарт устанавливает принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации об аренде и требует, чтобы арендаторы отражали большинство договоров аренды с использованием единой модели учета в балансе.

Порядок учета для арендодателя в соответствии с МСФО (IFRS) 16 практически не изменяется по сравнению с МСФО (IAS) 17. Арендодатели будут продолжать классифицировать аренду, используя те же принципы классификации, что и в МСФО (IAS) 17, выделяя при этом два вида аренды: операционную и финансовую.

Компания не применяет МСФО (IFRS) 16 «Аренда» к объектам, если стоимость базового актива не превышает 300.000,00 руб. На дату первого применения МСФО (IFRS) 16 «Аренда» объекты, подлежащие признанию в качестве арендованных активов, отсутствуют.

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

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

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

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

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

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

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»  
Промежуточная финансовая отчетность за шесть месяцев,  
закончившихся 30 июня 2019 года  
(в тысячах российских рублей)*

#### 4. Инвестиционное имущество

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

Справедливая стоимость инвестиционного имущества на 31.12.2018	54 091
Изменение справедливой стоимости	(231)
Справедливая стоимость инвестиционного имущества на 30.06.2019	53 860

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

Инвестиционное имущество, оцениваемое по справедливой стоимости	Наблюдаемые рыночные цены (Уровень 1)	Расчетные данные на основе наблюдаемых рыночных цен (Уровень 2)	Расчетные данные на основе ненаблюдаемых исходных данных (Уровень 3)
на 31.12.2018	-	54 091	-
на 30.06.2019	-	53 860	-

#### 5. Финансовые активы

По состоянию на 30.06.2019 финансовые активы Компании состоят из корпоративных облигаций АО «Альфа-банк», АО «Россельхозбанк», Государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ», ПАО «НК «Роснефть» и ПАО «Газпромнефть».

	Долгосрочные активы
Балансовая стоимость на начало периода	36 928
Стоимость приобретения корпоративных облигаций	3 657
Балансовая стоимость на конец периода	40 585

#### 6. Займы, выданные связанным сторонам

По состоянию на 30.06.2019 Компания имеет задолженность связанных сторон по займам. Руководство Компании рассчитывает получить чистую стоимость займов путем получения денежных средств. Выданные займы не обеспечены залогами или иным обеспечением.

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

Долгосрочные займы



*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»  
Промежуточная финансовая отчетность за шесть месяцев,  
закончившихся 30 июня 2019 года  
(в тысячах российских рублей)*

Балансовая стоимость на начало периода	78 993
Сумма приобретенных займов	-
Сумма погашения основного долга	(600)
Эффект дисконтирования	(2)
Балансовая стоимость на конец периода	78 391

## 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 30.06.2019	Признание и использование временных разниц	на 31.12.2018
Инвестиционное имущество	(455)	(90)	(365)
Финансовые активы	(42)	1	(43)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	8	(59)	67
Заемные средства	(1 473)	(28)	(1 445)
Резервы	11	-	11
Прочее	3	2	1
Налоговые убытки	3 733	(20)	3 753
Итого	1 785	(194)	1 979

### Признанные отложенные налоговые активы и обязательства на 30.06.2019

	Активы	Обязательства	Итого
Инвестиционное имущество	-	(90)	(90)
Финансовые активы	-	1	1
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(59)	-	(59)
Заемные средства	-	(28)	(28)
Прочее	2	-	2
Налоговые убытки	(20)	-	(20)
Итого	(77)	(117)	(194)

## 8. Уставный капитал

Сумма объявленного, выпущенного и оплаченного уставного капитала Компании на 30.06.2019 составляет **80 012** тысяч рублей.

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»  
Промежуточная финансовая отчетность за шесть месяцев,  
закончившихся 30 июня 2019 года  
(в тысячах российских рублей)*

**Дивиденды**

В течение шести месяцев 2019 года дивиденды не были объявлены и не распределялись.

**9. Долгосрочное финансирование**

Долгосрочное финансирование представляет собой выпущенные облигации:

	Вид процентной ставки	Валюта	Ставка процента	Эффективная процентная ставка	Срок погашения	На 30.06.2019	На 31.12.2018
Долгосрочные облигации	Фиксированная	Рубли	5%	5%	2029	105 647	103 929
<b>Итого долгосрочное финансирование</b>						<b>105 647</b>	<b>103 929</b>

Условия размещения облигаций не содержат финансовых ковенант.

**10. Себестоимость по договорам аренды**

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
Расходы на коммунальные услуги	1 032	863
Налоговые платежи	21	22
Прочие расходы	423	132
<b>Себестоимость по договорам аренды</b>	<b>1 476</b>	<b>1 017</b>

**11. Управленческие расходы**

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018
Расходы на оплату труда персонала	146	135
Расходы на приобретение услуг	352	954
Прочие управленческие расходы	42	38
<b>Управленческие расходы</b>	<b>540</b>	<b>1 127</b>

**12. Финансовые доходы**

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018
Эффект от дисконтирования выданного займа	-	11 756
Доход по корпоративным облигациям	2 018	-

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»*  
*Промежуточная финансовая отчетность за шесть месяцев,*  
*закончившихся 30 июня 2019 года*  
*(в тысячах российских рублей)*

Эффект от дисконтирования облигаций	141	-
Прочие процентные доходы	392	6 697
<b>Финансовые доходы</b>	<b>2 551</b>	<b>18 453</b>

### 13. Финансовые расходы

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018
Эффект от дисконтирования выданного займа	(2)	-
Эффект от дисконтирования корпоративных облигаций	(282)	-
Проценты к уплате	(1 860)	(1 860)
<b>Финансовые расходы</b>	<b>2 144</b>	<b>1 860</b>

### 14. Прочий совокупный доход (расход)

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018
Прибыль (убыток) от изменения резерва под обесценение инвестиционного имущества	(231)	(504)
<b>Прочий совокупный доход/расход</b>	<b>(231)</b>	<b>(504)</b>

### 15. 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.

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

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019	Аренда	Итого
Доход от продаж внешним клиентам	2 953	2 953
Прибыль (убыток) до налогообложения сегментов	580	580

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»  
Промежуточная финансовая отчетность за шесть месяцев,  
закончившихся 30 июня 2019 года  
(в тысячах российских рублей)*

В таблице ниже представлена сверка прибыли до налогообложения отчетных сегментов с прибылью до налогообложения за шесть месяцев, закончившихся 30.06.2019

<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>580</b>
<i>Корректировки:</i>	
Инвестиционные доходы	2 551
Финансовые расходы	(2 144)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>987</b>

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018	Аренда	Итого
Доход от продаж внешним клиентам	2 781	2 781
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения сегментов</b>	<b>137</b>	<b>137</b>

В таблице ниже представлена сверка прибыли до налогообложения отчетных сегментов с прибылью до налогообложения за шесть месяцев, закончившихся 30.06.2018

<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>137</b>
<i>Корректировки:</i>	
Инвестиционные доходы	18 453
Финансовые расходы	(1 860)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>16 730</b>

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 и за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года доход от операций с несколькими клиентами составил более 10% от доходов Компании.

Сегмент «Аренда»

	За шесть месяцев, закончившихся	За шесть месяцев, закончившихся
	30 июня 2019	30 июня 2018
	Доход	Доход
Клиент №1	1 047	1 236
Клиент №2	1 367	1 477
Клиент №3	539	

## 16. Операции и расчеты со связанными сторонами

Компания произвела следующие виды выплат старшему руководящему персоналу:

Краткосрочные вознаграждения работникам за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019, составили 74 тыс. рублей, за аналогичный период предыдущего периода - 66 тыс. рублей

**Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»**  
*Промежуточная финансовая отчетность за шесть месяцев,  
закончившихся 30 июня 2019 года  
(в тысячах российских рублей)*

Компания получила следующие доходы от связанных сторон:

	<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019</b>	<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018</b>
Доходы от предоставленных займов	-	11 756
<b>Доходы, полученные от материнской компании</b>	<b>-</b>	<b>11 756</b>

Расчеты со связанными сторонами представлены в таблице ниже:

	<b>на 30.06.2019</b>	<b>на 31.12.2018</b>
Долгосрочные займы	78 391	78 993
<b>Финансовые активы, предоставленные материнской компании</b>	<b>78 391</b>	<b>78 993</b>

## **17. 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:

	<b>на 30.06.2019</b>	<b>на 31.12.2018</b>
--	----------------------	----------------------

**Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»**  
 Промежуточная финансовая отчетность за шесть месяцев,  
 закончившихся 30 июня 2019 года  
 (в тысячах российских рублей)

Займы выданные	78 391	78 993
Корпоративные облигации	40 585	36 928
Дебиторская торговая и прочая задолженность	353	490
Денежные средства и денежные эквиваленты на счетах в банках	242	231
<b>Итого максимальный кредитный риск</b>	<b>119 571</b>	<b>116 642</b>

**Риск ликвидности**

Риск ликвидности – это риск того, что Компания не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их исполнения. Управление рисками ликвидности включает в себя поддержание в наличии достаточного количества денежных средств и доступность финансовых ресурсов посредством размещения облигаций.

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 30.06.2019	на 31.12.2018
Менее 1 месяца	465	307
От 3 месяцев до 1 года	398	555
От 1 года до 5 лет	-	-
Более 5 лет	105 647	103 929
<b>Итого</b>	<b>106 510</b>	<b>104 971</b>

Компания рассчитывает погасить свои обязательства за счет денежных потоков по основной деятельности и поступлений от финансовых активов, по которым наступает срок погашения.

**Рыночный риск**

Рыночный риск Компании связан с активностью участников на рынке недвижимости. На результаты деятельности Компании существенное влияние оказывает своевременная оплата контрагентами оказанных услуг и объемы предоставленных в аренду объектов нежилого недвижимого имущества. Задержка поступлений от контрагентов, при отсутствии изменений прочих переменных, оказывает не существенное влияние на финансовый результат и на величину капитала Компании.

**Чувствительность к рыночному риску**

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

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»  
Промежуточная финансовая отчетность за шесть месяцев,  
закончившихся 30 июня 2019 года  
(в тысячах российских рублей)*

***Управление капиталом***

Компания осуществляет управление своим капиталом для обеспечения непрерывности деятельности Компании в обозримом будущем и одновременной максимизации прибыли за счет оптимизации соотношения заемных и собственных средств. Руководство ежегодно оценивает структуру капитала Компании и контролирует дивидендные выплаты.

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

На конец отчетного периода не соблюдается базовое законодательное требование к величине чистых активов не менее суммы уставного капитала (ст. 30 Федеральный закон от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»).

Чистые активы, рассчитанные ООО «НПФ» по состоянию на 30 июня 2019, составили 60.430 тыс. руб. Расчет чистых активов произведен в соответствии с правилами, установленными МФ РФ Приказом от 28 августа 2014 года № 84н. По данным промежуточного отчета о прибылях, убытках и прочих компонентах совокупного финансового результата за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, чистая прибыль составила 723 тыс. руб. По итогам 1 полугодия 2018 года чистая прибыль составила 13.380 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.

## **18. 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.

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»  
Промежуточная финансовая отчетность за шесть месяцев,  
закончившихся 30 июня 2019 года  
(в тысячах российских рублей)*

**Незавершенные судебные разбирательства**

По состоянию на 30 июня 2019 Компания не имеет незавершенных судебных разбирательств, в которых бы она участвовала в качестве истца или ответчика.

**19. События после отчетной даты**

События после отчетной даты, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30.06.2019 года, отсутствуют.

Руководитель



Васькин Андрей Николаевич

" 26 "

августа, 2019г.



Прошито 25 (двадцать пять) листов

« 26 » августа 2019 г.

Экземляр 3 из 3

Аудитор ООО «Новый Аудит»

*С.В. Харисова*  
С.В. Харисова

