

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023
и аудиторское заключение независимого аудитора

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023
(в тысячах российских рублей)

Содержание

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА	3
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА	4
ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА	9
ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ, УБЫТКАХ И ПРОЧИХ КОМПОНЕНТАХ СОВОКУПНОГО ФИНАНСОВОГО РЕЗУЛЬТАТА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА	11
ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023	12
ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА	13
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА	14
1. Введение	14
2. Принципы составления финансовой отчетности	15
3. Основные положения Учетной политики	15
4. Инвестиционная недвижимость	19
5. Финансовые активы	19
6. Отложенные налоговые активы и обязательства	21
7. Дебиторская задолженность и предоплата	21
8. Денежные средства и денежные эквиваленты	22
9. Уставный капитал	22
10. Долгосрочное финансирование	22
11. Резервы	22
12. Кредиторская задолженность и начисленные обязательства	23
13. Себестоимость по договорам аренды	23
14. Управленческие расходы	23
15. Финансовые доходы	23
16. Финансовые расходы	23
17. Прочие расходы	24
18. Прочий совокупный доход	24
19. Налог на прибыль	24
20. Информация по сегментам	24
21. Операции и расчеты со связанными сторонами	26
22. Управление финансовыми рисками	26
23. Условные активы и обязательства	28
24. События после отчетной даты	29

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

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 2023 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, 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 2023 года, составлена:

Руководитель _____

" 26 "



_____ Васькин Андрей Николаевич

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику общества с ограниченной ответственностью
«Недвижимость пенсионного фонда»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой финансовой отчетности общества с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда» (далее «Организация») (ОГРН 1046602689748), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчетов о прибыли, убытках и прочих компонентах совокупного финансового результата, об изменениях собственного капитала и движении денежных средств за 2023 год, а также примечаний к годовой финансовой отчетности за 2023 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 2023 года, а также его финансовые результаты деятельности и движение денежных средств за 2023 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 Организации в соответствии с 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 обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой

финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Оценка инвестиционной недвижимости – примечания 2, 4 в годовой финансовой отчетности.

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

Наши аудиторские процедуры, среди прочего, включали анализ адекватности подбора рыночных данных. Мы проанализировали экономический эффект от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, его влияние на финансовый результат и финансовое положение Организации. Мы также оценили достаточность раскрытий о справедливой стоимости.

Оценка балансовой стоимости заемных средств – примечание 10 «Долгосрочное финансирование» к годовой финансовой отчетности.

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

Наши аудиторские процедуры, среди прочего, включали анализ условий размещения облигационного займа, проверку адекватности раскрытия информации относительно величины, сроков погашения, расходов по облигационному займу по состоянию на 31 декабря 2023 года. Мы выполнили тестирование для подтверждения адекватности оценки амортизированной стоимости величины финансового обязательства по размещенным облигациям.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает отчет эмитента за 12 месяцев 2023 года, но не включает финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Отчет эмитента за 12 месяцев 2023 года 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 отчетом эмитента за 12 месяцев 2023 года Организации мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения участника.

Ответственность руководства и участника Организации 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 Организации 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 Организацию, прекратить ее 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 Организации.

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 Организации;

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством Организации 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 Организации 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 Организация 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 соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали участника 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.

Ахманаева Вера Александровна
Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 21606081557)
Действует от имени аудиторской организации
на основании доверенности № 6 от 09.01.2024



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

«27» апреля 2024 года

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
 Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023
 (в тысячах российских рублей)*

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

Наименование показателя	Прим.	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ				
Инвестиционная недвижимость	4	62 399	61 090	60 463
Долгосрочные финансовые инвестиции	5	5 532	6 717	9 687
Долгосрочные займы, выданные связанным сторонам		-	-	76 235
Инвестиции в капитал связанной стороны		-	-	45
Отложенные налоговые активы	6	2 295	2 119	1 895
Итого долгосрочные активы		70 226	69 925	148 325
ТЕКУЩИЕ АКТИВЫ				
Дебиторская задолженность и предоплата	7	265	412	1 914
Краткосрочные займы, выданные связанным сторонам		-	-	150
Краткосрочные финансовые инвестиции	5	11 122	5 876	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	8	598	1 683	1 264
Прочие текущие активы		89	83	83
Итого текущие активы		12 074	8 054	3 411
Итого активы		82 300	77 979	151 736

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
 Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023
 (в тысячах российских рублей)*

Наименование показателя	Прим.	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
КАПИТАЛ, ПРИХОДЯЩИЙСЯ НА МАТЕРИНСКУЮ КОМПАНИЮ				
Уставный капитал	9	12	12	80 012
Нераспределенная прибыль (убыток)		12 152	11 265	9 211
Итого капитал, приходящийся на материнскую компанию		12 164	11 277	89 223
Неконтролирующая доля участия		-	-	(2)
Итого капитал		12 164	11 277	89 221
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Долгосрочное финансирование	10	62 868	59 874	57 023
Отложенные налоговые обязательства	6	5 871	5 570	4 342
Итого долгосрочные обязательства		68 739	65 444	61 365
ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Кредиторская задолженность и начисленные обязательства	12	978	802	771
Задолженность по налогу на прибыль		11	64	33
Задолженность по расчетам с бюджетом и внебюджетными фондами		307	302	256
Резервы	11	101	90	90
Итого текущие обязательства		1 397	1 258	1 150
Итого капитал и обязательства		82 300	77 979	151 736

Руководитель _____

Васькин Андрей Николаевич _____

" 26 "

апреля 2024г.

Данные отчета о финансовом положении должны рассматриваться в соответствии с примечаниями на стр. 14-29, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
 Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023
 (в тысячах российских рублей)*

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ, УБЫТКАХ И ПРОЧИХ КОМПОНЕНТАХ СОВОКУПНОГО ФИНАНСОВОГО РЕЗУЛЬТАТА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

Наименование показателя	Прим.	2023	2022
Выручка по договорам аренды	20	6 087	6 053
Себестоимость по договорам аренды	13	(3 527)	(3 325)
Валовая прибыль от реализации		2 560	2 728
Управленческие расходы	14	(896)	(848)
Прибыль от реализации		1 664	1 880
Финансовые доходы	15	1 277	1 352
Финансовые расходы	16	(3 130)	(3 046)
Прочие доходы		20	5
Прочие расходы	17	(36)	(33)
Прибыль (убыток) от изменения резерва под обесценение инвестиционного имущества	18	1 309	627
Прибыль до налогообложения		1 104	785
Текущий налог на прибыль	19	(91)	(84)
Отложенный расход по налогу на прибыль		(126)	(1 004)
Чистая прибыль за год		887	(303)
Совокупный доход за год		887	(303)
Прибыль за год, приходящаяся на:			
Материнскую компанию		887	(303)
Неконтролирующие доли участия		-	-
Совокупный доход за год, приходящийся на:			
Материнскую компанию		887	(303)
Неконтролирующие доли участия		-	-

Руководитель



" 26 " апреля 2024г.

Васькин Андрей Николаевич

Данные отчета о прибылях, убытках и прочих компонентах финансового результата должны рассматриваться в соответствии с примечаниями на стр. 14-29, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023
(в тысячах российских рублей)*

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023

Доля участников материнской компании _____

	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль (убыток)	Нераспределенная прибыль, присоединившаяся к компании	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролируемая доля участия	Итого капитал
на 01.01.2023г.	80 012	9 211	-	-	89 223	(2)	89 221
Уменьшение уставного капитала в результате реорганизации	(80 000)	-	-	-	(80 000)	-	(80 000)
Прибыль за отчетный год	-	(303)	2 359	2 359	2 056	-	2 056
Изменение доли контроля	-	(2)	-	-	(2)	2	-
Общая совокупная прибыль за отчетный год	-	8 906	2 359	2 359	11 277	-	11 277
Дивиденды	-	-	-	-	-	-	-
на 31.12.2023г.	12	8 906	2 359	2 359	11 277	-	11 277
Прибыль за отчетный период	-	887	-	-	887	-	887
Общая совокупная прибыль за отчетный год	-	887	887	887	887	-	887
Дивиденды	-	-	-	-	-	-	-
на 31.12.2023г.	12	9 793	2 359	2 359	12 164	-	12 164

Руководитель _____ Васькин Андрей Николаевич

№ 26 _____ апреля _____ 2024г.

Данные отчета об изменении собственного капитала должны рассматриваться в соответствии с примечаниями на стр. 14-29, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
 Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023
 (в тысячах российских рублей)*

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

Наименование показателя	Прим.	2023	2022
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего		7 740	7 361
в том числе:			
от арендных платежей, возмещения коммунальных платежей, в том числе НДС		7 423	7 264
процентный доход		317	97
Платежи - всего		(5 623)	(5 303)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги, в том числе НДС		(3 551)	(3 453)
в связи с оплатой труда работников		(254)	(201)
налога на прибыль организаций		(126)	(52)
прочие платежи, в том числе НДС		(1 692)	(1 597)
Сальдо денежных потоков от текущих операций		2 117	2 058
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего		21 098	2 691
в том числе:			
от возврата предоставленных займов		-	4
от размещения срочных депозитов		16 050	1 800
от инвестиций в корпоративные облигации	8	5 048	887
Платежи - всего		(24 300)	(4 330)
в том числе:			
размещение срочных депозитов, предоставление займов		(24 300)	(4 330)
в связи с приобретением долей			
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций		(3 202)	(1 639)
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего		-	-
Платежи - всего		-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций		-	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период		(1 085)	419
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода		1 683	1 264
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода		598	1 683

Руководитель

Васькин Андрей Николаевич

" 26 " апреля 2024г.

Данные отчета о движении денежных средств должны рассматриваться в соответствии с примечаниями на стр. 14-29, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 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.

На 31.12.2021 материнское предприятие Компании – ООО «Мэйз ризлти».

В феврале 2022 года в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о завершении процедуры реорганизации, начатой в октябре 2021 года, в форме присоединения к Компании материнского предприятия ООО «Мэйз ризлти».

По состоянию на 31.12.2023 материнским предприятием ООО «НПФ» является АО «Спектр»; конечная контролирующая сторона – Егорова Евгения Валерьевна.

С января 2024 конечной контролирующей стороной является Компании Джейранова Джулия Спиридоновна.

Основной деятельностью ООО «НПФ» является сдача в аренду собственного нежилого недвижимого имущества.

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц.

Геополитическая и экономическая напряженность в мире, специальная военная операция, начавшаяся в феврале 2022, санкции в отношении Российской Федерации повлекли за собой увеличение экономической неопределенности.

В 2023 году указанные события не оказали влияния на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Компании. Данная отчетность отражает точку зрения руководства Компании какое влияние оказывают условия ведения бизнеса на деятельности ООО «НПФ» и его финансовое положение.

Влияние пандемии Covid – 19

11 марта 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила о том, что распространение новой коронавирусной инфекции приобрело характер пандемии. Распространение вируса Covid – 19 привело к введению режима самоизоляции во многих странах и нарушению деловой активности, что в совокупности с другими факторами повлекло общеэкономическую неопределенность.

В мае 2023 года Всемирная организация здравоохранения объявила об отмене статуса чрезвычайной ситуации в области общественного здравоохранения, имеющей международное значение, в отношении пандемии Covid – 19.

В 2023 риск коронавирусной инфекции Covid – 19 для Компании был минимальным и никак не повлиял на ее финансово-хозяйственную деятельность.

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 3 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

(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.

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

Непроизводные финансовые инструменты

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

Финансовые обязательства

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

Дивиденды

Дивиденды признаются обязательством в том периоде, в котором они были объявлены.

Запасы

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: стоимости приобретения и чистой стоимости возможной продажи. Стоимость выбытия запасов определяется по средневзвешенной себестоимости и включает затраты, понесенные при их приобретении, производстве или обработке и прочие затраты по доставке и доведению до текущего состояния.

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 2023 года

Введение в действие нового стандарта МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» и применение дополнений к следующим стандартам в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 01 января 2023 года, не оказало существенного эффекта на учетную политику, финансовое положение или результаты деятельности Компании:

- Поправки к МСФО (IAS) № 1 «Раскрытие информации об учетной политике»;
- Поправки к МСФО (IAS) № 8 «Определение бухгалтерских оценок»;
- Поправки к МСФО (IAS) № 12 «Отложенный налог, связанный с активами и обязательствами, которые возникают в результате одной операции»

Применение новых и пересмотренных стандартов и интерпретаций в течение года, закончившегося 31 декабря 2022 года

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

- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (дополнение);
- МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» (дополнение);
- МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (дополнение);
- МСФО (IAS) 16 «Основные средства» (дополнение);
- МСФО (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (дополнение);

Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Компания не осуществляла раннего применения стандартов, интерпретаций или дополнений, которые были выпущены, но еще не вступили в силу и применимы к годовым отчетным периодам, начинающимся не ранее 01 января 2024:

Поправки к МСФО (IAS) № 1 «Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных», «Долгосрочные обязательства с ковенантами»

Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Обязательства по аренде в операции продажи с обратной арендой»

Компания планирует применять вышеперечисленные дополнения к стандартам в финансовой отчетности за соответствующие отчетные периоды. Компания не ожидает, что принятые поправки окажут существенное влияние на будущие отчетные периоды и будущие операции.

4. Инвестиционная недвижимость

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

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости на 31.12.2021	60 463
Изменение справедливой стоимости	627
Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости на 31.12.2022	61 090
Изменение справедливой стоимости	1 309
Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости на 31.12.2023	62 399

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 31.12.2021	-	60 463	-
на 31.12.2022	-	61 090	-
на 31.12.2023	-	62 399	-

5. Финансовые активы

По состоянию на 31.12.2023 финансовые активы Компании состоят из корпоративных облигаций ПАО «Государственная транспортная лизинговая компания», ПАО «Мобильные ТелеСистемы» и депозитных вкладов, открытых в филиале «Уральский» Банка ГПБ (АО). В 2023 году Компанией погашены корпоративные облигации Государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ» и осуществлена реализация части облигаций ПАО «Государственная транспортная лизинговая компания».

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
 Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023
 (в тысячах российских рублей)

Компания учитывает финансовые активы по амортизированной стоимости через прибыль (убыток). В отношении корпоративных облигаций применяет ставки дисконтирования в диапазоне 5,74%-11,39%, равные ставкам купона ценных бумаг, в отношении депозитов ставка дисконтирования определяется на основе текущей рыночной ставки, определяемой на дату размещения и срока.

Корпоративные облигации сторонних эмитентов

	2023 год		2022 год	
	Долгосрочные активы	Краткосрочные активы	Долгосрочные активы	Краткосрочные активы
Балансовая стоимость на начало периода	6 717	3 310	9 687	-
Рекласс корпоративных облигаций	-	-	(3 312)	3 312
Чистое начисление купона	486	102	561	93
Погашение купона	(490)	(184)	(556)	(92)
Эффект дисконтирования	(17)	(1)	337	(2)
Сумма погашения корпоративных облигаций	-	(3 227)	-	-
Сумма выбытия корпоративных облигаций	(1 175)	-	-	-
Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки	11	-	-	-
Балансовая стоимость на конец периода	5 532	-	6 717	3 310

Депозитные вклады

	2023 год	2022 год
	Краткосрочные	Краткосрочные
Балансовая стоимость на начало периода	2 566	-
Сумма приобретенных депозитов	24 658	4 371
Эффект дисконтирования	14	1
Начисление (восстановление) резерва под ожидаемые кредитные убытки	6	(6)
Сумма выбытия	(16 122)	(1 800)
Балансовая стоимость на конец периода	11 122	2 566

Компания формирует резервы под ожидаемые кредитные убытки исходя из ожидаемого риска дефолта, оцениваемого на основании информации кредитных рейтинговых агентств о кредитном рейтинге организаций – эмитентов ценных бумаг и банка, в котором размещаются депозитные вклады.

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
 Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023
 (в тысячах российских рублей)

6. Отложенные налоговые активы и обязательства

Различия между МСФО и требованиями российского налогового законодательства приводят к возникновению временных разниц между балансовой стоимостью определенных активов и обязательств для целей финансовой отчетности и их налоговыми базами.

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	на 31.12.2023	Признание и использование временных разниц	на 31.12.2022
Инвестиционная недвижимость	(4 249)	(510)	(3 739)
Финансовые активы	(54)	18	(72)
Заемные средства	(1 568)	191	(1 759)
Резервы	20	2	18
Налоговые убытки	2 274	173	2 101
Прочее	1	1	-
Итого	(3 576)	(126)	(3 451)

Признанные отложенные налоговые активы и обязательства на 31.12.2023

	Активы	Обязательства	Итого
Инвестиционная недвижимость	-	(4 249)	(4 249)
Финансовые активы	-	(54)	(54)
Заемные средства	-	(1568)	(1568)
Резервы	20	-	20
Налоговые убытки	2 274	-	2 274
Прочее	1	-	1
Итого	2 295	(5 871)	(3 576)

Признанные отложенные налоговые активы и обязательства на 31.12.2022

	Активы	Обязательства	Итого
Инвестиционная недвижимость	-	(3 739)	(3 739)
Финансовые активы	-	(72)	(72)
Заемные средства	-	(1 759)	(1 759)
Резервы	18	-	18
Налоговые убытки	2 101	-	2 101
Итого	2 119	(5 570)	(3 451)

7. Дебиторская задолженность и предоплата

Дебиторская задолженность Компании состоит из следующих сумм:

	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Торговая дебиторская задолженность	110	202	202
Авансы выданные	6	16	21
НДС к возврату	-	3	-

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023
(в тысячах российских рублей)

	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Проценты по договору займа со связанной стороной	-	-	763
Прочая дебиторская задолженность	149	191	928
Итого	265	412	1 914

8. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты состоят из следующих сумм:

	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Денежные средства на счетах в банках	598	1 683	1 264
Денежные средства и денежные эквиваленты	598	1 683	1 264

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.

9. Уставный капитал

Уставный капитал на 31.12.2023 и на 31.12.2022 составляет 12 тыс. рублей.

Дивиденды

В течение 2023 и 2022 годов дивиденды не были объявлены и не распределялись.

10. Долгосрочное финансирование

Компанией 09 апреля 2009г. выпущены неконвертируемые процентные документарные облигации на предъявителя серии 01 в количестве 75 000 штук сроком на 10 лет, государственный регистрационный номер – 4-01-10013-R.

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

В 2018г. Компанией было принято решение о пролонгации облигационного займа на 10 лет.

В 2020г. приобретены собственные облигации в количестве 34 200 штук путем направления публичной безотзывной оферты. Таким образом, на отчетную дату количество размещенных Обществом облигаций составляет 40 800 штук.

Долгосрочное финансирование представляет собой выпущенные облигации в рублях:

	Вид процентной ставки	Эффективная процентная ставка	Срок погашения	На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
Долгосрочные облигации	Фиксированная	5%	2029	62 868	59 874	57 023
Итого долгосрочное финансирование				62 868	59 874	57 023

11. Резервы

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

	2023	2022
Балансовая стоимость на начало периода	90	90
Вновь признанные резервы	19	12

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023
(в тысячах российских рублей)

	2023	2022
Использованные суммы	(8)	(12)
Балансовая стоимость на конец периода	101	90

12. Кредиторская задолженность и начисленные обязательства

Кредиторская задолженность и начисленные обязательства Компании состоят из следующих сумм:

	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками	397	265	231
Авансы полученные	564	537	536
Задолженность по налогу на прибыль	11	64	33
Задолженность по расчетам с бюджетом (кроме налога на прибыль) и внебюджетными фондами	307	302	256
Прочая кредиторская задолженность	17	-	4
Итого балансовая стоимость	1 296	1 168	1 060

13. Себестоимость по договорам аренды

	2023	2022
Расходы на коммунальные услуги	2 541	2 380
Налоговые платежи	851	852
Расходы на ремонт и модернизацию	69	27
Услуги паркинга	66	66
Себестоимость по договорам аренды	3 527	3 325

14. Управленческие расходы

	2023	2022
Расходы на оплату труда персонала	210	159
Страховые взносы	60	48
Расходы на приобретение услуг	626	639
Прочие управленческие расходы	-	2
Управленческие расходы	896	848

15. Финансовые доходы

	2023	2022
Доход по корпоративным облигациям	660	1 183
Прочие процентные доходы	603	168
Эффект от дисконтирования депозита	14	1
Финансовые доходы	1 277	1 352

16. Финансовые расходы

	2023	2022
Проценты к уплате	2 994	2 851
Эффект от дисконтирования корпоративных облигаций	89	195
Финансовый результат от погашения корпоративных облигаций	2	-

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023
(в тысячах российских рублей)

Финансовый результат от продажи корпоративных облигаций	45	-
Финансовые расходы	3 130	3 046

17. Прочие расходы

	2023	2022
Услуги банков	24	24
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по депозитам	-	6
Услуги брокера	3	3
Штрафы, пени	9	-
Прочие расходы	36	33

18. Прочий совокупный доход

	2023	2022
Прибыль от изменения резерва под обесценение инвестиционного имущества	1 309	627
Прочий совокупный доход/расход	1 309	627

19. Налог на прибыль

	2023	2022
Текущий налог за отчетный год	(91)	(84)
Текущий налог на прибыль	(91)	(84)
Признание и использование временных разниц	(126)	(1 004)
Отложенный расход по налогу на прибыль	(126)	(1 004)
Итого расход по налогу на прибыль	(217)	(1 088)

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

	2023	2022
Прибыль (убыток) до налогообложения	1 104	785
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой ставке	(221)	(157)
Налоговый эффект от расходов, не принимаемых к учету для целей налога на прибыль	4	(931)
Расход по налогу на прибыль	(217)	(1 088)

20. 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.

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
 Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023
 (в тысячах российских рублей)*

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.

Выручка от аренды за год, закончившийся 31.12.2023, осталась сопоставимой с выручкой от аренды за год, закончившийся 31.12.2022.

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

2023	Аренда	Итого
Доход от аренды внешним клиентам	6 087	6 087
Прибыль (убыток) до налогообложения сегментов	3 870	3 870

В таблице ниже представлена сверка прибыли до налогообложения отчетных сегментов с прибылью до налогообложения за год, окончившийся 31.12.2023

Прибыль (убыток) до налогообложения	3 870
<i>Корректировки:</i>	
Инвестиционные доходы	1 277
Финансовые расходы	(3 130)
Прочие операционные расходы	(913)
Прибыль (убыток) до налогообложения	1 104

2022	Аренда	Итого
Доход от аренды внешним клиентам	6 053	6 053
Прибыль (убыток) до налогообложения сегментов	3 354	3 354

В таблице ниже представлена сверка прибыли до налогообложения отчетных сегментов с прибылью до налогообложения за год, окончившийся 31.12.2022

Прибыль (убыток) до налогообложения	3 354
<i>Корректировки:</i>	
Инвестиционные доходы	1 352
Финансовые расходы	(3 046)
Прочие операционные расходы	(875)
Прибыль (убыток) до налогообложения	785

В течение 2023 года доход от операций с клиентами №2 и №3 составил более 10% от доходов Компании, в 2022 - от операций с клиентами №1-№3 более 10%.

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
 Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023
 (в тысячах российских рублей)*

Сегмент «Аренда»

	2023	2022
	Доход	Доход
Клиент №1	174	2 095
Клиент №2	2 364	2 329
Клиент №3	2 997	1 077
Клиент №4	552	552

21. Операции и расчеты со связанными сторонами

Компания произвела выплаты ключевому управленческому персоналу в части краткосрочного вознаграждения за год, закончившийся 31.12.2023 год 201 тыс. руб. (за год, закончившийся 31.12.2022 - 155 тыс. руб.). Компенсации ключевому управленческому персоналу включают налог на доходы физических лиц, не включают страховые выплаты во внебюджетные фонды.

Компания в 2023 и 2022 годах не осуществляла операций со связанными сторонами.

22. Управление финансовыми рисками

Основные финансовые обязательства Компании включают выпущенные облигации и кредиторскую задолженность. Основной целью данных финансовых обязательств является привлечение средств для финансирования деятельности Компании. У Компании имеются различные финансовые активы, такие как выданные займы, корпоративные 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, ценным бумагам, 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 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Займы выданные	-	-	76 385
Корпоративные облигации сторонних	5 501	10 027	9 687

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023
(в тысячах российских рублей)

	<u>на 31.12.2023</u>	<u>на 31.12.2022</u>	<u>на 31.12.2021</u>
компаний			
Депозитные вклады	11 122	2 566	-
Дебиторская торговая и прочая задолженность	265	402	1 914
Денежные средства и денежные эквиваленты на счетах в банках	598	1 683	1 264
Итого максимальный кредитный риск	17 486	14 687	89 250

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.

	<u>на 31.12.2023</u>	<u>на 31.12.2022</u>	<u>на 31.12.2021</u>
Менее 1 месяца	714	632	524
От 3 месяцев до 1 года	582	536	536
От 1 года до 5 лет	-	-	-
Более 5 лет	62 868	59 874	57 023
Итого	64 164	61 042	58 083

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 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.

Геополитическая и экономическая напряженность в мире, специальная военная операция, санкции в отношении Российской Федерации, привели в 2023 году к усилению волатильности в том числе на финансовых рынках, увеличили уровень неопределенности в условиях ведения хозяйственной деятельности. В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. В целях минимизации возможного негативного эффекта Обществом предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

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

23. Условные активы и обязательства

Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления. Компания не имеет полной страховой защиты в отношении своих объектов нежилого недвижимого имущества. До тех пор, пока Компания не будет иметь адекватного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов могут оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Компании.

Налоговые риски

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023
(в тысячах российских рублей)*

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 2023г. Компания не имеет незавершенных судебных разбирательств, в которых бы она участвовала в качестве истца или ответчика.

24. События после отчетной даты

События после отчетной даты, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Компании и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания отчетности за 2023 год отсутствуют.

Руководитель



Васькин Андрей Николаевич

" 26 " апреля 2024г.



Прошито 30 (тридцать) листов

« 24 » апреля 2024 г.

Экземляр 3 из 3

Аудитор ООО «Новый Аудит»

 В.А. Ахметсева

