

Консолидированная финансовая отчетность
ОАО «Галс-Девелопмент»
и его дочерних организаций
за 2014 год

с аудиторским заключением независимого аудитора

**Консолидированная финансовая отчетность
ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерних организаций**

Содержание	Стр.
Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Консолидированный отчет о совокупном доходе	5
Консолидированный отчет о финансовом положении	6
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	7
Консолидированный отчет о движении денежных средств	8
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	9

Аудиторское заключение независимого аудитора

Акционерам ОАО «Галс-Девелопмент»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерних организаций, состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2014 г., консолидированного отчета о совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях капитала и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2014 год, а также информации о существенных аспектах учетной политики и другой пояснительной информации.

Ответственность аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность

Руководство ОАО «Галс-Девелопмент» несет ответственность за составление и достоверность указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности данной отчетности на основе проведенного нами аудита.

Мы провели аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности, действующими в Российской Федерации, и международными стандартами аудита. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включает в себя проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в консолидированной финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом суждения аудитора, которое основывается на оценке риска существенных искажений консолидированной финансовой отчетности, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска аудитор рассматривает систему внутреннего контроля, обеспечивающую составление и достоверность консолидированной финансовой отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля. Аудит также включает в себя оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством, а также оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства представляют достаточные и надлежащие основания для выражения нашего мнения.



Совершенство бизнеса,
улучшаем мир

Мнение

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерних организаций по состоянию на 31 декабря 2014 г., их финансовые результаты и движение денежных средств за 2014 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Важные обстоятельства

Не изменяя нашего мнения, мы обращаем внимание на Примечание 2 к консолидированной финансовой отчетности, в котором указано, что за год, закончившийся 31 декабря 2014 г. Группа понесла чистый убыток в размере 855 млн. руб. и по состоянию на указанную дату имела отрицательные чистые активы в размере 26 199 млн. руб. Данные условия, а также другие обстоятельства, изложенные в Примечании 2, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать серьезные сомнения в способности Группы продолжать работу в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

И.В. Москаленко
Партнер
ООО «Эрнст энд Янг»

20 апреля 2015 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: ОАО «Галс-Девелопмент»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 16 июля 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739002510.
Местонахождение: 115184, Россия, г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 35, стр. 4.

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Эрнст энд Янг»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.
ООО «Эрнст энд Янг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Некоммерческого партнерства «Аудиторская Палата России» (СРО НП АПР). ООО «Эрнст энд Янг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 10201017420.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Консолидированный отчет о совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2014 г.

(в миллионах российских рублей, за исключением количества акций и убытка на акцию)

	Прим.	2014 г.	2013 г.
Арендный доход	7	3 612	2 630
Расходы по эксплуатации объектов недвижимости	8	(827)	(726)
Чистый арендный доход		2 785	1 904
Прибыль от изменения справедливой стоимости завершенных объектов инвестиционной недвижимости	15	2 723	2 851
Прибыль от изменения справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости	16	2 847	432
Прибыль от изменения справедливой стоимости завершенных объектов инвестиционной недвижимости, классифицированных как предназначенные для продажи	25	1 068	–
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости		6 638	3 283
Реализация недвижимости, предназначенной для продажи	8	39 304	429
Себестоимость недвижимости, предназначенной для продажи	8, 20	(27 958)	(220)
Валовая прибыль от реализации недвижимости, предназначенной для продажи		11 346	209
Списание стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации	20	(8 073)	(1 490)
Выручка от предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг	8	692	446
Себестоимость гостиничных услуг		(952)	(228)
Валовая прибыль/(убыток) от оказания гостиничных услуг		(260)	218
Выручка от прочей реализации	8	64	30
Себестоимость прочей реализации		(12)	(9)
Валовая прибыль от прочей реализации		52	21
Административные расходы и расходы на продажу	9	(2 244)	(2 129)
Прочие операционные доходы	10	936	1 171
Прочие операционные расходы	11	(4 149)	(2 682)
Операционная прибыль		7 031	505
Прибыль от выбытия дочерних организаций	5	2 810	80
Финансовые доходы	12	810	274
Финансовые расходы	13	(7 758)	(5 972)
Доля в убытках совместных предприятий, за вычетом налога	17	(1 008)	(32)
Отрицательные курсовые разницы		(814)	(130)
Прибыль/(убыток) до налогообложения		1 071	(5 275)
Налог на прибыль	14	(1 926)	(300)
Убыток за год		(855)	(5 575)
Итого совокупный убыток за год		(855)	(5 575)
Приходящийся на:			
– собственников материнской компании		(1 084)	(4 867)
– Неконтрольные доли участия в акционерных обществах		790	(358)
– Неконтрольные доли участия в обществах с ограниченной ответственностью		(561)	(350)
		(855)	(5 575)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении		11 211 534	11 211 534
Базовый и разводненный убыток на акцию за период, в российских рублях		(97)	(434)

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации
 Консолидированный отчет о финансовом положении
 по состоянию на 31 декабря 2014 г.
 (в миллионах российских рублей)

	Прим.	31 декабря 2014 г.	31 декабря 2013 г.
Активы			
Внеоборотные активы			
Основные средства	18	3 168	5 326
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	15	30 712	22 359
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	16	31 578	22 482
Нематериальные активы	19	545	545
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	22	2 833	–
Инвестиции в совместное предприятие	17	898	1 906
Прочие нефинансовые активы	24	5 068	3 580
Отложенные налоговые активы	14	1 788	2 391
		76 590	58 589
Оборотные активы			
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года	20	21 471	48 147
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации до 1 года	20	3 386	1 532
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	21	1 464	842
НДС к возмещению		1 921	2 211
Прочие финансовые активы	21	45	334
Займы выданные и векселя полученные		7	22
Прочие нефинансовые активы	24	3 153	2 038
Денежные средства и краткосрочные депозиты	23	18 104	7 406
		49 551	62 532
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи	25	640	5 089
		50 191	67 621
		126 781	126 210
Капитал и обязательства			
Капитал			
Выпущенный акционерный капитал	26	567	567
Собственные акции, выкупленные у акционеров	26	(1)	(1)
Добавочный капитал		18 296	18 296
Накопленные убытки		(47 032)	(45 948)
Итого капитал, приходящийся на акционеров материнской компании		(28 170)	(27 086)
Неконтрольные доли участия в акционерных обществах		2 007	1 217
Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью		(36)	(372)
Итого капитал		(26 199)	(26 241)
Долгосрочные обязательства			
Процентные кредиты и займы	27	99 003	88 019
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	28	544	578
Встроенные производные финансовые инструменты	31	1 869	33
Гарантийные депозиты от арендаторов		607	484
Прочие нефинансовые обязательства	29	2 142	2 431
Отложенные налоговые обязательства	14	5 135	5 262
		109 300	96 807
Краткосрочные обязательства			
Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью	30	–	33
Процентные кредиты и займы	27	17 964	39 358
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	28	5 097	2 991
Резервы		321	643
Налог на прибыль к уплате		1 451	14
Прочие нефинансовые обязательства	29	18 847	12 155
		43 680	55 194
Обязательства, непосредственно связанные с активами, классифицированные как предназначенные для продажи	25	–	450
		43 680	55 644
Итого обязательства		152 980	152 451
Итого капитал и обязательства		126 781	126 210

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации
 Консолидированный отчет об изменениях в капитале
 за год, закончившийся 31 декабря 2014 г.
 (в миллионах российских рублей)

	Выпущен- ный акционерный капитал	Собственные акции, выкуплен- ные у акционеров	Добавочный капитал	Накоплен- ный убыток	Капитал, приходя- щийся на акционеров материнской компании	Неконтроль- ные доли участия в акционерных обществах	Чистые активы, приходя- щиеся на держателей неконтроль- ных долей участия в обществах с ограниченной ответствен- ностью	Итого капитал
На 1 января 2013 г.	567	(1)	18 296	(41 081)	(22 219)	1 575	–	(20 644)
Убыток за год	–	–	–	(4 867)	(4 867)	(358)	(350)	(5 575)
Итого совокупный убыток за год	–	–	–	(4 867)	(4 867)	(358)	(350)	(5 575)
Перевод неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью из обязательств в капитал	–	–	–	–	–	–	(22)	(22)
На 31 декабря 2013 г.	567	(1)	18 296	(45 948)	(27 086)	1 217	(372)	(26 241)
Убыток за год	–	–	–	(1 084)	(1 084)	790	(561)	(855)
Итого совокупный убыток за год	–	–	–	(1 084)	(1 084)	790	(561)	(855)
Выбытие дочерних организаций (Примечание 5)	–	–	–	–	–	–	933	933
Перевод неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью из обязательств в капитал	–	–	–	–	–	–	(36)	(36)
На 31 декабря 2014 г.	567	(1)	18 296	(47 032)	(28 170)	2 007	(36)	(26 199)

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации
 Консолидированный отчет о движении денежных средств
 за год, закончившийся 31 декабря 2014 г.
 (в миллионах российских рублей)

	Прим.	2014 г.	2013 г.
Движение денежных средств по операционной деятельности			
Прибыль/(убыток) до налогообложения		1 071	(5 275)
Корректировки, необходимые для приведения прибыли/(убытка) до налогообложения к денежным потокам:			
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	15, 16	(6 638)	(3 283)
Доля в убытках совместных предприятий	17	1 008	32
Амортизация	18, 19	262	113
Прибыль от выбытия дочерних предприятий	5	(2 810)	(80)
Списание стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации	20	8 073	1 490
Обесценение основных средств	11, 18	3 016	1 337
Чистый доход от отступного в виде недвижимости, предназначенной для продажи	8	(6 038)	–
Финансовые доходы	12	(810)	(274)
Финансовые расходы	13	7 758	5 972
Прибыль от списания кредиторской задолженности и прочих обязательств	10	(244)	(262)
Прибыль от продажи активов, классифицированных как предназначенные для продажи	10	(212)	–
Прибыль от продажи объектов инвестиционной недвижимости	10	–	(629)
Списание дебиторской задолженности и других активов	11	326	380
Восстановление штрафа за просрочку сдачи объекта в эксплуатацию	10	(245)	–
Возврат ранее списанной дебиторской задолженности	10	(96)	(158)
Изменение резерва под судебные иски	10, 11	20	(40)
Отрицательные курсовые разницы		814	130
Денежные потоки до корректировок оборотного капитала		5 255	(547)
Изменения в дебиторской задолженности по основной деятельности, прочей дебиторской задолженности, НДС к возмещению и прочих нефинансовых активах		(2)	(804)
Изменение недвижимости, предназначенной для продажи		(1 970)	(9 273)
Изменения в кредиторской задолженности по основной деятельности, прочей кредиторской задолженности и нефинансовых обязательствах		9 167	12 046
Денежные средства, полученные от операционной деятельности		12 450	1 422
Уплаченный налог на прибыль		(34)	(167)
Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности		12 416	1 255
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			
Погашение дебиторской задолженности от выбытия ЗАО «РТИ-Эстейт»	21	313	243
Приобретения и авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости и основных средств		(10 899)	(12 267)
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости		–	3 776
Проценты полученные		655	184
Погашение займов выданных		38	40
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности		(9 893)	(8 024)
Движение денежных средств по финансовой деятельности			
Получение кредитов и займов		17 712	19 150
Погашение кредитов и займов		(9 144)	(7 286)
Проценты уплаченные		(448)	(50)
Погашение обязательств по финансовой аренде		(76)	(65)
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности		8 044	11 749
Влияние пересчета валют на денежные средства и краткосрочные депозиты		131	(27)
Чистое увеличение денежных средств и краткосрочных депозитов		10 698	4 953
Денежные средства и краткосрочные депозиты на 1 января	23	7 406	2 453
Денежные средства и краткосрочные депозиты на 31 декабря	23	18 104	7 406

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2014 г.
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

1. Общие сведения

ОАО «Галс-Девелопмент», ранее известное как ОАО «Система-Галс» (далее – «Галс-Девелопмент» или «Компания») и его дочерние организации (далее совместно именуемые «Группа») осуществляют деятельность в сфере девелопмента объектов недвижимости, преимущественно офисной недвижимости класса «А» и «Б» на территории Москвы, торговых центров, элитного жилья, коттеджей, многоквартирных домов, а также объектов инфраструктуры. Группа получает доходы главным образом от:

- ▶ продажи завершенных объектов коммерческой и жилой недвижимости, а также прав на землю;
- ▶ сдачи в аренду завершенных объектов недвижимости; и
- ▶ предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих услуг.

Основная деятельность Группы осуществляется на территории Российской Федерации (далее – «РФ») и в странах СНГ, главным образом в Москве, Московской области, Нижегородской области, Сочи, Киеве и Санкт-Петербурге. Большая часть организаций, входящих в Группу, зарегистрированы в РФ. Юридический адрес компании: Россия, г. Москва, ул. Б. Татарская, д. 35, стр. 4.

По состоянию на 31 декабря 2014 г. и 31 декабря 2013 г. ОАО «Банк ВТБ» (далее «ВТБ») являлось собственником 96,44% и 51,24% акционерного капитала Компании, соответственно. Конечным собственником Группы является государство Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 31 декабря 2014 г. и за год по указанную дату была разрешена к выпуску Президентом Компании 20 апреля 2015 г.

2. Принципы подготовки финансовой отчетности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – МСФО) в редакции, утвержденной Советом по Международным стандартам финансовой отчетности (Совет по МСФО).

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена исходя из принципа учета по первоначальной стоимости, за исключением случаев, описанных в учетной политике ниже.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях (далее – «руб.») с округлением всех значений до ближайшего миллиона, кроме случаев, где указано иное.

Принцип непрерывности деятельности

По состоянию на 31 декабря 2014 г. отрицательные чистые активы Группы составили 26 199 млн. руб. (на 31 декабря 2013 г.: 26 241 млн. руб.) и чистый убыток, понесенный Группой за 2014 год, составил 855 млн. руб. (2013 год: 5 575 млн. руб.).

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

2. Принципы подготовки финансовой отчетности (продолжение)

Принцип непрерывности деятельности (продолжение)

Способность Группы завершить проекты, в настоящий момент находящиеся в процессе строительства, а также финансировать свои контрактные обязательства по договорам соинвестирования, требует наличия значительных сумм капитала и денежных средств.

Руководство Группы произвело оценку своих стратегических и операционных намерений, будущей прибыльности своей деятельности исходя из текущей конъюнктуры рынка, своих потребностей в денежных средствах, способности получить доступ к финансированию и стоимости такого финансирования. На основании проведенной оценки руководство предприняло следующие действия:

- ▶ руководство провело анализ текущего портфеля проектов Группы, выделило как приоритетные те проекты, которые являются наиболее стратегически важными, и приостановило прочую деятельность с целью сокращения потребностей в денежных средствах;
- ▶ в 2014 году Группа активно привлекала финансирование по договорам долевого участия в рамках продажи объектов жилой недвижимости. Таким образом, финансирование строительства жилой недвижимости в существенной части осуществлялось за счет средств, полученных по договорам долевого участия.

Руководство полагает, что в результате предпринятых действий у Группы будет достаточно средств для погашения обязательств и финансирования деятельности, что позволит ей продолжить деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия в обозримом будущем.

Данные обстоятельства указывают на наличие существенной неопределенности, которая может поставить под серьезное сомнение способность Группы продолжить работу в качестве непрерывно функционирующего предприятия. В этом случае Группа может оказаться неспособной реализовать свои активы и исполнить взятые на себя обязательства в ходе обычной деятельности.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения о том, что Группа будет способна продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия. Консолидированная финансовая отчетность не содержит корректировок, относящихся к возможности реализации отраженных активов и их переклассификации и переклассификации обязательств, которые могли бы потребоваться, если бы Группа не могла продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

3. Существенные учетные суждения, оценки и допущения

Подготовка консолидированной финансовой отчетности Группы требует от ее руководства вынесения суждений и определению оценочных значений и допущений, которые влияют на представляемые в отчетности суммы выручки, расходов, активов и обязательств, а также на раскрытие информации об этих статьях и об условных обязательствах. Неопределенность в отношении этих допущений и оценочных значений может привести к результатам, которые могут потребовать в будущем существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств, в отношении которых принимаются подобные допущения и оценки.

3. Существенные учетные суждения, оценки и допущения (продолжение)

3.1. Суждения

В процессе применения учетной политики Группы руководство использовало следующие суждения, оказывающие наиболее существенное влияние на суммы, признанные в консолидированной финансовой отчетности.

Объединение бизнеса

Группа приобретает дочерние организации, которые владеют объектами недвижимости.

На момент приобретения Группа проводит оценку на предмет установления того, является ли сделка приобретением бизнеса. Группа учитывает приобретение в качестве объединения бизнеса, если наряду с имуществом она приобретает интегрированный комплекс видов деятельности. Отдельно рассматривается объем приобретенных существенных процессов и, в частности, объем оказываемых дочерней организацией вспомогательных услуг (например, услуг по техническому обслуживанию, уборке помещений, охранных услуг, услуг по бухгалтерскому учету, гостиничных услуг и пр.). Степень важности любого процесса устанавливается на основании положений МСФО (IFRS) 3.

Если приобретение дочерних организаций не является объединением бизнеса, то оно учитывается в качестве приобретения группы активов и обязательств. Стоимость приобретения распределяется на соответствующие приобретенные активы и обязательства исходя из их относительной справедливой стоимости, при этом гудвил или отложенный налог не признается.

Классификация имущества

Группа классифицирует имеющееся недвижимое имущество в качестве собственных основных средств, инвестиционной недвижимости или недвижимости, предназначенной для продажи исходя из следующего:

- ▶ Инвестиционная недвижимость включает землю и здания (преимущественно офисные помещения, коммерческие склады и площади под предприятиями розничной торговли), которые практически не используются Группой в своей деятельности и которые не предназначены для продажи в ходе обычной деятельности, а удерживаются для получения арендного дохода или дохода от прироста их стоимости.
- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, включает объекты имущества, предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности. Такая недвижимость преимущественно представлена объектами жилой недвижимости, которые Группа строит и намеревается продать до или после завершения строительства.
- ▶ Основные средства включают в себя объекты имущества, используемые Группой с целью предоставления товаров или услуг либо для административных целей.

Договоры операционной аренды – Группа в качестве арендодателя

Группа заключила договоры аренды коммерческой недвижимости, учитываемой в рамках портфеля инвестиционной недвижимости. На основании анализа условий договоров Группа установила, что у нее сохраняются все существенные риски и выгоды, связанные с владением указанным имуществом, и, следовательно, применяет к этим договорам порядок учета, определенный для договоров операционной аренды.

3. Существенные учетные суждения, оценки и допущения (продолжение)

3.2. Оценочные значения и допущения

Основные допущения о будущем и прочие основные источники неопределенности в оценках на отчетную дату, которые могли послужить причиной существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, рассматриваются ниже. Допущения и оценочные значения Группы основаны на исходных данных, которыми она располагала на момент подготовки консолидированной финансовой отчетности. Однако текущие обстоятельства и допущения относительно будущего могут изменяться ввиду рыночных изменений или неподконтрольных Группе обстоятельств. Такие изменения отражаются в допущениях по мере того, как они происходят.

Оценка чистой стоимости реализации недвижимости, предназначенной для продажи

Недвижимость, предназначенная для продажи, отражается по наименьшей из двух величин: первоначальной стоимости и чистой стоимости реализации.

Чистая стоимость реализации завершенных объектов недвижимости, предназначенной для продажи, оценивается с учетом рыночных условий и цен, существующих на отчетную дату, и определяется Группой, принимая во внимание соответствующие рекомендации внешних консультантов, а также информацию о последних по времени сделках, заключенных на рыночных условиях.

Чистая стоимость реализации незавершенных объектов недвижимости, предназначенной для продажи, оценивается с учетом рыночных цен реализации аналогичных завершенных объектов недвижимости по состоянию на отчетную дату за вычетом расчетных затрат на завершение строительства, предусмотренных в текущем бюджете и скорректированных на временную стоимость денег, если таковая является существенной.

Оценка инвестиционной недвижимости

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости определяется штатными оценщиками Компании на основании признанных методик оценки. К ним относятся метод капитализации дохода и метод дисконтированных денежных потоков. В отдельных случаях справедливая стоимость определяется исходя из информации о последних по времени сделках с недвижимостью, имеющей сходные характеристики и расположенной в аналогичном районе.

Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости также оцениваются по справедливой стоимости, которая определяется штатными оценщиками Компании, кроме случаев, когда такая стоимость не может быть определена с достаточной степенью достоверности. В исключительных случаях, когда определение справедливой стоимости с достаточной степенью достоверности не представляется возможным, оцениваемые объекты недвижимости отражаются по фактической стоимости. Справедливая стоимость незавершенных объектов инвестиционной недвижимости определяется с использованием метода дисконтированных денежных потоков или метода остаточной стоимости.

3. Существенные учетные суждения, оценки и допущения (продолжение)

3.2. Оценочные значения и допущения (продолжение)

Процесс определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости предполагает использование оценочных данных, таких как размер денежных потоков, которые будет генерировать объект оценки в будущем (которые определяются с учетом таких факторов, как возможность сдачи в аренду, характеристики арендаторов, ожидаемая доходность объекта, капитальная стоимость приспособлений, принадлежностей, машин и оборудования, экологическая составляющая и общая ремонтпригодность и состояние объекта), а также ставок дисконтирования, применяемых в отношении таких активов. Кроме того, при определении справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости учитываются риски, связанные со строительством и использованием таких объектов (в т.ч. риски, связанные с производством строительных работ и сдачей объектов в аренду). Указанные оценки основаны на конъюнктуре местного рынка по состоянию на отчетную дату.

Наиболее значимые методики и допущения, использованные оценщиками при определении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, приведены в Примечаниях 15 и 16.

Налогообложение

В отношении интерпретации сложного налогового законодательства, изменений в налоговом законодательстве, а также сумм и сроков получения будущего налогооблагаемого дохода существует неопределенность. С учетом значительного разнообразия операций Группы, а также долгосрочного характера и сложности существующих договорных отношений, разница, возникающая между фактическими результатами и принятыми допущениями, или будущие изменения могут повлечь за собой корректировки уже отраженных в отчетности сумм расходов и доходов по налогу на прибыль. Основываясь на обоснованных допущениях, Группа создает резервы под возможные последствия налоговых проверок, проводимых налоговыми органами стран, в которых она осуществляет свою деятельность. Величина подобных резервов зависит от различных факторов, например, от результатов предыдущих налоговых проверок и различных интерпретаций налогового законодательства компанией-налогоплательщиком и соответствующим налоговым органом. Подобные различия в интерпретации могут возникнуть по большому количеству вопросов в зависимости от условий, преобладающих в стране, в которой зарегистрированы компании Группы.

Отложенные налоговые активы признаются по всем неиспользованным налоговым убыткам в той мере, в которой существует вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены налоговые убытки. Для определения суммы отложенных налоговых активов, которую можно признать в финансовой отчетности, на основании вероятных сроков получения и величины будущей налогооблагаемой прибыли, а также стратегии налогового планирования, необходимо существенное суждение руководства. Дополнительная информация приводится в Примечании 14.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

3. Существенные учетные суждения, оценки и допущения (продолжение)

3.2. Оценочные значения и допущения (продолжение)

Обесценение гудвила и инвестиций в зависимые и совместно контролируемые предприятия

Группа анализирует гудвил на предмет обесценения не реже одного раза в год. Это требует оценки стоимости от использования генерирующих денежные потоки подразделений, на которые относится данный гудвил. В ходе оценки стоимости от использования Группе необходимо оценить будущие денежные потоки, которые ожидается получить от указанного подразделения, выбрав подходящую ставку дисконтирования для расчета текущей стоимости указанных денежных потоков.

Группа определяет необходимость отражения убытка от обесценения инвестиций Группы в зависимые и совместно контролируемые предприятия. На каждую отчетную дату Группа определяет наличие объективных признаков обесценения инвестиций в зависимые и совместно контролируемые предприятия. Если обесценение имеет место, Группа рассчитывает сумму обесценения как разницу между возмещаемой стоимостью зависимого и совместно контролируемого предприятия и его балансовой стоимостью и отражает величину убытка от обесценения в составе доли в прибыли и убытках зависимого или совместно контролируемого предприятия в отчете о совокупном доходе.

Оценка финансовых инструментов по справедливой стоимости

В случаях, когда справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, признанных в отчете о финансовом положении, не может быть определена на основе котировок на активных рынках, она определяется с использованием различных методов оценки. В качестве исходных данных для таких оценок по возможности используется информация с наблюдаемых рынков, однако в тех случаях, когда это не представляется практически осуществимым для установления справедливой стоимости требуется определенная доля профессионального суждения. Суждения включают учет таких исходных данных как риск ликвидности, кредитный риск, рыночные цены и волатильность. Изменения в допущениях относительно данных факторов могут оказать влияние на справедливую стоимость финансовых инструментов.

4. Основные принципы учетной политики

Принципы консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность Компании и ее дочерних организаций на 31 декабря 2014 г. Дочерняя организация полностью консолидируется на дату приобретения, которая является датой приобретения Группой контроля над дочерней организацией, и продолжают консолидироваться до момента прекращения такого контроля. Дочерние организации готовят финансовую отчетность за тот же отчетный период, что и материнская компания, с использованием аналогичных принципов учета.

Все внутригрупповые остатки, операции, нереализованная прибыль и убытки, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, полностью исключаются.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Принципы консолидации (продолжение)

Доля участия Компании и процент голосующих акций в основных дочерних организациях на 31 декабря 2014 г., 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г. представлены следующим образом:

Организация	Место-нахождение	Инвестиционный проект	Доля участия и процент голосующих акций		
			31 декабря 2014 г.	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
ОАО «Галс-Девелопмент»	Россия	БЦ «SkyLight», ЖК «Нахимовский»	Материнская компания		
ОАО «Бейджинг-Инвест»	Россия	ЖК «Сады Пекина»	100%	100%	100%
ЗАО «Промресурс»	Россия	БЦ «Даниловский Форт»	100%	100%	100%
ЗАО «Галс-Строй»	Россия	ЖК «Мичуринский»	100%	100%	100%
ОАО «ИРТ»	Россия	ЖК «Наследие»	100%	100%	100%
ЗАО «Кунцево-Инвест»	Россия	Кунцево, ЖК «Солнце»	100%	100%	100%
Sapidus	Кипр	Холдинговая компания	100%	100%	100%
«СИБ-БРОК»	Украина	Ялта	100%	100%	100%
«Альянс-Буд»	Украина	Киев	51%	51%	51%
ООО «Юрлак»	Россия	«Детский мир», Казань	100%	100%	100%
ОАО «Лубянка-Девелопмент»	Россия	«ЦДМ на Лубянке»	100%	100%	100%
ООО «Галс-Инвест Девелопмент»	Россия	ТРК «Лето»	100%	100%	50%
ООО «Горки-8»	Россия	Коттеджный поселок «Lighthouse», Горки 8 Таунхаусы	–	74,9%	74,9%
ООО «Источник»	Россия	Горки -8 (земельный участок)	–	74,9%	74,9%
ООО «Искра-Парк»	Россия	«Искра-парк»	100%	100%	–
ЗАО «Галс-Технопарк»	Россия	«Театральный дом»	100%	100%	50%
ЗАО «Пансионат Камелия»	Россия	«Камелия»	100%	100%	100%
ЗАО «ЭЗНХ»	Россия	ЖК «Литератор»	100%	100%	100%
ЗАО «Бизнеспарк Новая Рига»	Россия	ЖК «Wine House»	100%	100%	100%
SiTer Invest B.V.	Нидерланды	IQ-квартал	50,5%	50,5%	50,5%
ОАО «ГОК «Пекин»	Россия	Гостиница «Пекин»	100%	100%	100%

Объединение бизнеса

Объединение бизнеса учитывается с использованием метода приобретения. Стоимость приобретения оценивается как сумма переданного вознаграждения, оцененного по справедливой стоимости на дату приобретения, и неконтрольной доли участия в приобретаемой компании. Для каждой сделки по объединению бизнеса приобретающая сторона оценивает неконтрольную долю участия в приобретаемой компании либо по справедливой стоимости, либо по пропорциональной доле в идентифицируемых чистых активах приобретаемой компании. Затраты, понесенные в связи с приобретением, списываются на расходы и включаются в состав административных расходов.

Если Группа приобретает бизнес, она соответствующим образом классифицирует приобретенные финансовые активы и принятые обязательства в зависимости от условий договора, экономической ситуации и соответствующих условий на дату приобретения. Сюда относится анализ на предмет необходимости выделения приобретаемой компанией встроенных в основные договоры производных инструментов.

В случае поэтапного объединения бизнеса ранее принадлежавшая приобретающей стороне доля участия в приобретаемой компании переоценивается по справедливой стоимости на дату приобретения через прибыль или убыток.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Гудвил

Гудвил первоначально оценивается по стоимости, определяемой как превышение суммы переданного вознаграждения, признанной неконтрольной доли участия и справедливой стоимости ранее приобретенной доли на дату покупки над справедливой стоимостью чистых идентифицируемых активов и обязательств приобретаемой компании.

В случае если стоимость приобретения меньше справедливой стоимости чистых активов приобретенной компании, разница признается непосредственно в составе прибылей и убытков. Впоследствии гудвил не амортизируется, а тестируется на предмет обесценения не реже одного раза в год.

После первоначального признания гудвил отражается по первоначальной стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. Для целей тестирования на предмет обесценения гудвил, приобретенный в результате объединения бизнеса, с даты приобретения распределяется на каждое подразделение Группы, генерирующее денежные потоки, которые, как ожидается, получают выгоды от объединения, независимо от факта отнесения прочих активов и обязательств приобретенной компании к указанным подразделениям. Подразделениями Группы, генерирующими денежные потоки, являются ее инвестиционные проекты.

Доли участия в совместно контролируемых предприятиях

Группа имеет договорные отношения с другими сторонами о создании совместных предприятий в форме совместного контроля над другими компаниями.

В случае если совместное предприятие создается путем приобретения доли участия в компании (совместно контролируемая компания), Группа отражает свою долю участия в активах и обязательствах такой компании с использованием метода долевого участия. Согласно этому методу, доленое участие в совместном предприятии учитывается по себестоимости плюс изменения в доле Группы в чистых активах совместного предприятия после приобретения, за вычетом распределенной прибыли. В отчете о совокупном доходе Группы отражается доля Группы в результатах деятельности совместно контролируемого предприятия после вычета налогов.

Инвестиции в зависимые предприятия

Учет инвестиций Группы в зависимые предприятия осуществляется по методу долевого участия. Зависимые предприятия – это предприятия, на которые Группа оказывает существенное влияние.

В соответствии с методом долевого участия инвестиции в зависимые предприятия отражаются в отчете о финансовом положении по стоимости приобретения плюс изменения доли Группы в чистых активах зависимого предприятия, произошедшие после приобретения. Гудвил, связанный с зависимым предприятием, включается в балансовую стоимость инвестиций, не амортизируется и не тестируется отдельно на предмет обесценения.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Инвестиции в зависимые предприятия (продолжение)

Доля Группы в результатах операционной деятельности зависимых предприятий отражается в отчете о совокупном доходе. В случае изменений, отраженных непосредственно в составе капитала зависимого предприятия, Группа отражает принадлежащую ей долю в данных изменениях и раскрывает соответствующую информацию в отчете об изменениях капитала (если применимо). Нереализованные прибыли и убытки по операциям между Группой и зависимым предприятием исключаются в части, соответствующей доле Группы в зависимом предприятии.

Доля прибыли зависимого предприятия отражается в отчете о совокупном доходе. Эта прибыль относится на акционеров зависимого предприятия и, таким образом, представляет собой прибыль после налогообложения и выделения неконтрольных долей участия в дочерних компаниях зависимых предприятий.

Финансовая отчетность зависимых предприятий подготавливается за тот же отчетный период, что и отчетность Группы. В случае необходимости в учетную политику вносятся корректировки для приведения ее в соответствие с учетной политикой Группы.

После применения метода долевого участия Группа определяет необходимость отражения дополнительного убытка от обесценения инвестиций Группы в зависимые предприятия.

В случае потери существенного влияния над зависимым предприятием Группа оценивает и признает оставшиеся инвестиции по их справедливой стоимости. Разница между балансовой стоимостью зависимого предприятия на момент потери существенного влияния и справедливой стоимостью оставшихся инвестиций и поступлениями от выбытия признается в составе прибыли или убытков.

Сделки под общим контролем

Сделки с компаниями под общим контролем оцениваются по фактическому вознаграждению, указанному в соглашении, относящемуся к каждой отдельной операции, в случае если МСФО не требуют оценки сделки по справедливой стоимости.

Классификация активов и обязательств

Группа четко определила, что обычный операционный цикл по отдельным проектам составляет от 3 до 13 лет в зависимости от сложности проектов и типов строящихся объектов недвижимости. Активы и обязательства, относящиеся к сегменту недвижимости, предназначенной для продажи, классифицируются как оборотные и краткосрочные, соответственно, в случае если они будут реализованы, либо погашены в рамках обычных операционных циклов, определенных в отношении отдельных проектов.

Обычный операционный цикл Группы для прочих сегментов остается равным двенадцати месяцам. Активы и обязательства относятся к оборотным/краткосрочным, если их реализация или урегулирование ожидается в течение двенадцати месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства относятся к внеоборотным/долгосрочным.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Пересчет иностранных валют

Консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях, которые являются функциональной валютой и валютой представления отчетности Компании и всех ее дочерних организаций. Операции в иностранных валютах первоначально отражаются в функциональной валюте по курсу, действующему на дату операции. Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются в функциональную валюту по курсу на отчетную дату. Все разницы отражаются в составе прибыли или убытков.

Неденежные статьи, оцениваемые по фактической стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату операции. Неденежные статьи, оцениваемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости.

Затраты по займам

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением или строительством актива (включая инвестиционную недвижимость и недвижимость, предназначенную для продажи), требующего продолжительного периода времени для его подготовки к предполагаемому использованию или к продаже, капитализируются в составе первоначальной стоимости такого актива. Все прочие затраты по займам относятся на расходы в том отчетном периоде, в котором они были понесены. Затраты по займам включают в себя выплату процентов и прочие затраты, понесенные компанией в связи с заемными средствами.

Проценты, капитализированные по займам, полученным на общие цели, рассчитываются на основе ставки капитализации. В тех случаях, когда займы относятся к конкретным девелоперским проектам, капитализируется общая сумма процентов по данным займам за вычетом всех инвестиционных доходов, возникших в результате временного инвестирования заемных средств. Проценты капитализируются с начала строительных работ до момента их практического завершения. Капитализация затрат на финансирование приостанавливается в случае продолжительных перерывов в осуществлении работ. Проценты также включаются в стоимость объекта недвижимости, приобретенного для целей реконструкции, но исключительно при условии проведения работ по подготовке актива к реконструкции.

Внеоборотные активы, удерживаемые для продажи, и прекращенная деятельность

Группа классифицирует внеоборотные активы и группы выбытия как удерживаемые для продажи, если их балансовая стоимость подлежит возмещению, в основном, посредством их продажи или распределения, а не в результате продолжающегося использования. Такие внеоборотные активы и группы выбытия, классифицированные как удерживаемые для продажи, оцениваются по наименьшему из двух значений – балансовой стоимости и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу.

Критерий классификации объекта в качестве удерживаемого для продажи считается соблюденным лишь в том случае, если вероятность продажи высока, а актив или группа выбытия могут быть незамедлительно проданы в своем текущем состоянии. Действия, необходимые для осуществления продажи, должны указывать на малую вероятность значительных изменений в связи с продажей, а также отмены продажи. Руководство должно иметь твердое намерение совершить продажу в течение одного года с даты классификации.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Внеоборотные активы, удерживаемые для продажи, и прекращенная деятельность (продолжение)

Активы и обязательства, классифицированные в качестве удерживаемых для продажи, представляются отдельно в качестве оборотных/краткосрочных статей в отчете о финансовом положении.

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость включает завершенные строительством объекты недвижимости, а также объекты в стадии строительства и реконструкции, удерживаемые с целью получения арендных платежей или доходов от прироста их стоимости или и того, и другого. К инвестиционной недвижимости относятся также земельные участки, целевое использование которых еще не определено.

Инвестиционная недвижимость изначально оценивается по первоначальной стоимости, включая затраты по сделке. К затратам по сделке относятся налоги на передачу недвижимости, стоимость юридических услуг, а также первоначальные комиссионные расходы по договору аренды, связанные с доведением объекта недвижимости до состояния, пригодного к эксплуатации. Балансовая стоимость также включает в себя затраты, связанные с заменой части имеющегося объекта инвестиционной недвижимости на момент их понесения, если они отвечают критериям признания.

После первоначального признания инвестиционная недвижимость отражается по справедливой стоимости. Доходы и расходы, связанные с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включаются в состав прибылей и убытков за тот год, в котором они возникли. Чтобы избежать «двойного счета», для целей данной консолидированной финансовой отчетности расчетная справедливая стоимость:

- ▶ уменьшается на балансовую стоимость начисленного дохода от применения льготных условий аренды и/или минимальных арендных платежей;
- ▶ увеличивается на балансовую стоимость обязательств перед главным арендатором или собственником, отраженных в отчете о финансовом положении в составе обязательств по финансовой аренде;
- ▶ увеличивается или уменьшается на справедливую стоимость деривативов, встроенных в договоры аренды.

Признание инвестиционной недвижимости прекращается при ее выбытии, либо в случае если она выведена из эксплуатации и от ее выбытия не ожидается экономических выгод в будущем. Любые доходы или расходы, связанные с выводом из эксплуатации или выбытием инвестиционной недвижимости, отражаются в составе прибылей и убытков в том году, в котором инвестиционная недвижимость была выведена из эксплуатации или выбыла.

Доходы и расходы от выбытия инвестиционной недвижимости определяются как разница между чистым поступлением от выбытия актива и его балансовой стоимостью на дату выбытия.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Инвестиционная недвижимость (продолжение)

Переводы в состав инвестиционной недвижимости осуществляются только тогда, когда имеет место изменение характера ее использования, например, окончание ее использования владельцем или начало операционной аренды. Переводы из состава инвестиционной недвижимости осуществляются только тогда, когда имеет место изменение характера ее использования, например, начало ее использования владельцем или начало реконструкции с целью последующей продажи.

Основные средства

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и/или накопленных убытков от обесценения (при наличии). Такая стоимость включает в себя затраты, связанные с заменой части основных средств, и затраты по займам на финансирование долгосрочных строительных проектов, если они отвечают критериям признания. В случаях, когда требуется периодическая замена существенной части основных средств, Группа признает такую часть основных средств в качестве отдельных активов с конкретными сроками полезного использования и соответствующим износом. Аналогично, затраты на проведение крупномасштабных инспекций отражаются в составе балансовой стоимости основных средств, если они отвечают критериям признания. Все прочие затраты на ремонт и техническое обслуживание отражаются в составе прибылей и убытков по мере понесения.

Амортизация основных средств рассчитывается линейным методом в течение расчетных сроков полезного использования актива:

- ▶ Здания 30 лет;
- ▶ Оборудование от 3 до 5 лет.

Объект основных средств и любая его первоначально признанная существенная часть снимаются с учета по выбытию или когда ожидается, что дальнейшее использование или выбытие в будущем не принесут экономических выгод. Доходы или расходы, возникающие в результате списания актива (рассчитанные как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива), включаются в состав прибылей и убытков за тот отчетный год, в котором актив был списан.

Остаточная стоимость, сроки полезного использования и методы начисления амортизации активов анализируются в конце каждого финансового года и соответствующим образом корректируются по мере необходимости.

Нематериальные активы

Нематериальные активы, приобретенные отдельно, первоначально оцениваются по фактической стоимости. Первоначальной стоимостью нематериальных активов, приобретенных в результате объединения бизнеса, является их справедливая стоимость на дату приобретения. После первоначального признания нематериальные активы отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения (при наличии). Самостоятельно созданные нематериальные активы (за исключением капитализируемых затрат на разработку), не капитализируются, а расходы относятся на прибыль или убыток в том году, в котором они были понесены.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Нематериальные активы (продолжение)

Нематериальные активы с ограниченным сроком полезного использования амортизируются в течение срока полезного использования и анализируются на предмет обесценения в случае наличия признаков возможного обесценения нематериального актива. Периоды и методы амортизации нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования пересматриваются, как минимум, в конце каждого отчетного года. Изменение предполагаемого срока полезного использования или предполагаемой структуры потребления будущих экономических выгод, включенных в актив, отражается в финансовой отчетности как изменение периода или метода амортизации, в зависимости от ситуации, и учитывается как изменение оценочных значений. Расходы на амортизацию нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования признаются в отчете о совокупном доходе в той категории расходов, которая соответствует функции нематериального актива.

Доходы или расходы, возникающие в связи со снятием с учета нематериального актива, определяются как разница между чистой выручкой от выбытия и балансовой стоимостью актива и отражаются в составе прибылей и убытков в момент списания указанного актива.

Права на строительство

Расходы, связанные с приобретением необходимых для начала застройки прав на строительство, признаются в составе нематериальных активов, если проекты являются технически и экономически обоснованными, а Группа располагает достаточными ресурсами для реализации таких проектов.

Капитализированные права на строительство, отраженные при первоначальном приобретении в составе нематериальных активов, оцениваются по стоимости приобретения за вычетом накопленных убытков от обесценения до момента начала строительных работ. В момент начала строительства комплекса объектов недвижимости (в том числе отдельных корпусов) стоимость права на строительство амортизируется пропорционально полезной площади корпуса (объекта недвижимости) в общей полезной площади комплекса (объекта недвижимости). Амортизация включается в состав незавершенного строительства, включенного в состав недвижимости, предназначенной для продажи, или в незавершенные объекты инвестиционной недвижимости.

Финансовые активы

Финансовые активы Группы включают денежные средства и краткосрочные депозиты, дебиторскую задолженность по основной деятельности и прочую дебиторскую задолженность, займы выданные и векселя к получению, а также финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

Все финансовые активы первоначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной (в случае финансовых активов, не переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток) на непосредственно связанные с ними затраты по сделке.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность первоначально признаются по справедливой стоимости и отражаются в дальнейшем по амортизированной стоимости. Убыток от обесценения признается при наличии объективных свидетельств того, что Группа не сможет взыскать задолженность в полном объеме. Остатки списываются, когда возможность их взыскания оценивается как маловероятная.

Признание финансового актива (или, где применимо – части финансового актива или части группы схожих финансовых активов) в отчете о финансовом положении прекращается, если:

- ▶ срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек;
- ▶ Группа передала свои права на получение денежных потоков от актива либо взяла на себя обязательство по выплате третьей стороне получаемых денежных потоков в полном объеме и без существенной задержки по «транзитному» соглашению; и либо (а) Группа передала практически все риски и выгоды от актива, либо (б) Группа не передала, но и не сохраняет за собой, практически все риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

Если Группа передала свои права на получение денежных потоков от актива либо заключила транзитное соглашение и при этом не передала, но и не сохранила за собой, практически все риски и выгоды от актива, а также не передала контроль над активом, актив признается в той степени, в которой Группа продолжает свое участие в переданном активе.

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, включают в себя долевые инвестиции, которые не были классифицированы как предназначенные для торговли и не были обозначены как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Первоначально финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, признаются по справедливой стоимости. В случае если финансовые активы не классифицируются как финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, то при первоначальном признании к их справедливой стоимости прибавляются затраты по сделке, связанные с приобретением финансового актива.

После первоначальной оценки финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, оцениваются по справедливой стоимости, а нереализованные прибыли или убытки по ним признаются в качестве прочего совокупного дохода в составе резерва переоценки инструментов, имеющихся в наличии для продажи, вплоть до момента прекращения признания инвестиции, в котором накопленные прибыль или убыток признаются в составе прочего операционного дохода или расхода, либо до момента, когда инвестиция считается обесцененной, в который накопленный убыток переносится из резерва переоценки инструментов, имеющихся в наличии для продажи, в консолидированный отчет о совокупном доходе, и признается в качестве затрат по финансированию.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства Группы включают кредиторскую задолженность по основной деятельности и прочую кредиторскую задолженность, гарантийные депозиты от арендаторов, кредиты и займы, а также производные финансовые инструменты.

Все финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной в случае кредитов и займов на непосредственно связанные с ними затраты по сделке.

Кредиты и займы

После первоначального признания процентные кредиты и займы оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Доходы и расходы по таким кредитам и займам признаются в составе прибылей и убытков при прекращении их признания, а также по мере начисления амортизации с использованием эффективной процентной ставки.

Амортизированная стоимость рассчитывается с учетом дисконтов или премий при приобретении, а также комиссионных или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация на основе эффективной процентной ставки включается в состав затрат по финансированию в отчете о совокупном доходе.

Производные финансовые инструменты

Производные финансовые инструменты первоначально признаются по справедливой стоимости на дату заключения договора по производному инструменту и впоследствии переоцениваются по справедливой стоимости. Производные инструменты учитываются как финансовые активы, если их справедливая стоимость положительна, и как финансовые обязательства, если их справедливая стоимость отрицательна.

Прибыли или убытки, возникающие в результате изменений справедливой стоимости производных инструментов, признаются непосредственно в составе прибыли или убытка.

Встроенные производные финансовые инструменты выделяются и учитываются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Снятие с учета финансового обязательства происходит в случае исполнения, отмены или истечения срока действия соответствующего обязательства.

При замене одного существующего финансового обязательства другим обязательством перед тем же кредитором на существенно отличных условиях или в случае внесения существенных изменений в условия существующего обязательства первоначальное обязательство снимается с учета, а новое обязательство отражается в учете с признанием разницы в балансовой стоимости обязательств в составе прибыли или убытка.

Финансовые активы и финансовые обязательства подлежат взаимозачету, а нетто-сумма – представлению в консолидированном отчете о финансовом положении тогда и только тогда, когда имеется осуществимое в настоящий момент юридическое право на взаимозачет признанных сумм, а также намерение произвести расчет на нетто-основе, либо реализовать активы и одновременно с этим погасить обязательства.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Налог на добавленную стоимость

В соответствии с российским налоговым законодательством налог на добавленную стоимость (НДС) по приобретенным товарам и услугам подлежит возмещению путем зачета против суммы задолженности по НДС, начисляемого на реализуемую продукцию и услуги Группы. НДС к возмещению возникает, когда сумма НДС по приобретенным товарам и услугам превышает НДС, относящийся к реализации продукции и услуг. Долгосрочный НДС к возмещению отражается по справедливой стоимости на дату возникновения, а на последующие отчетные даты учитывается по амортизированной стоимости.

Недвижимость, предназначенная для продажи

Недвижимость, приобретаемая или сооружаемая для продажи в ходе обычной деятельности, а не для получения арендного дохода или дохода от прироста стоимости капитала, учитывается в качестве запасов и оценивается по наименьшей из двух величин: себестоимости или чистой стоимости реализации.

Себестоимость включает:

- ▶ права земельной собственности и права аренды;
- ▶ суммы, уплаченные подрядчикам за строительство;
- ▶ затраты по кредитам и займам, затраты на планирование и проектирование, затраты на подготовку строительной площадки, стоимость юридических услуг, налоги на передачу недвижимости, накладные расходы, связанные со строительством и прочие соответствующие расходы.

Невозмещаемые суммы комиссионного вознаграждения, уплаченного агентам по продаже и сбыту в связи с реализацией объектов недвижимости, относятся на расходы по мере их осуществления.

Чистая стоимость реализации представляет собой ожидаемую цену продажи в ходе обычной деятельности, рассчитанную на основе рыночных цен на отчетную дату, за вычетом оценочных затрат на завершение строительства и расходов по продаже, скорректированных, в случае существенности, на временную стоимость денег.

Себестоимость недвижимости, предназначенной для продажи, признанная в составе прибыли или убытка при выбытии, определяется на основе прямых затрат по строительству отдельного объекта и доли накладных расходов, связанных со строительством, распределенных пропорционально размеру реализованного объекта недвижимости.

Группа рассмотрела возможность применения к данным договорам Интерпретации IFRIC 15 и пришла к выводу, что договоры на реализацию объектов недвижимости, заключенные до завершения строительства, по существу не являются договорами строительного подряда. При этом если по условиям договора строительство представляло собой постоянную передачу незавершенного производства покупателю, применялся метод учета выручки по степени завершенности работ и, следовательно, выручка отражалась по мере осуществления строительных работ. Расходы на строительство объектов недвижимости, учитываемых по методу степени завершенности работ, отражаются в составе прибыли и убытков в том периоде, в котором они были понесены.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Недвижимость, предназначенная для продажи (продолжение)

Выручка от реализации объектов жилой недвижимости по договорам, не являющимся по существу договорами строительного подряда и не приводящим к постоянной передаче покупателю незавершенного производства, отражается в соответствии с принципами признания выручки, описанными далее в соответствующем разделе.

Операции по обмену

Группа заключает с местными органами власти договоры об инвестировании или совместном инвестировании в строительство объектов жилой недвижимости. По условиям инвестиционных договоров Группа берет на себя обязательства по строительству зданий, некоторое количество квартир и нежилых площадей которых затем безвозмездно передается местным органам власти. Обязательство Группы передать местным органам власти ряд объектов является неотъемлемой частью инвестиционного договора, предоставляющего Группе право осуществлять застройку. Таким образом, Группа обменивает объекты недвижимости на права на строительство.

Обмениваемые товары различаются по характеру, следовательно, данные сделки являются сделками по существу и обмен рассматривается в качестве операции, генерирующей выручку. Размер выручки оценивается по справедливой стоимости полученного права на строительство, скорректированного на сумму переданных денежных средств или их эквивалентов. Если справедливая стоимость полученных товаров или услуг не может быть определена с достаточной степенью точности, выручка отражается по справедливой стоимости переданных товаров или услуг, скорректированной на сумму перечисленных денежных средств или их эквивалентов.

Так как Группа получает права на строительство до фактической передачи объектов недвижимости местным органам власти, в учете отражается нефинансовое обязательство по будущей поставке объектов. На дату обмена, которой обычно является дата подписания инвестиционного договора, Группа признает права на строительство в качестве нематериального актива (с последующим включением в общие затраты на сооружение таких зданий), а обязательство по строительству объекта недвижимости – в качестве нефинансового обязательства (что по характеру является авансовым платежом, полученным от органов власти). Группа признает выручку на дату подписания акта приемки. Стоимость строительства квартир и сооружений, передаваемых органам власти, учитывается до завершения строительства как незавершенное производство, а после фактической продажи органам власти отражается как себестоимость реализации.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Обесценение нефинансовых активов

На каждую отчетную дату Группа определяет, имеются ли признаки возможного обесценения актива. Если такие признаки имеют место или если требуется проведение ежегодной проверки актива на обесценение, Группа производит оценку возмещаемой стоимости актива. Возмещаемая стоимость актива или подразделения, генерирующего денежные потоки (ПГДП) – это наибольшая из следующих величин: справедливая стоимость актива (ПГДП), за вычетом затрат на продажу, и стоимость от использования актива (ПГДП). Возмещаемая стоимость определяется для каждого актива в отдельности, за исключением случаев, когда актив не генерирует притоки денежных средств, которые в основном независимы от притоков, генерируемых другими активами или группами активов. Если балансовая стоимость актива или подразделения, генерирующего денежные потоки, превышает его возмещаемую стоимость, актив считается обесцененным и списывается до возмещаемой стоимости. При оценке стоимости от использования актива ожидаемые будущие денежные потоки дисконтируются по ставке дисконтирования до налогообложения, которая отражает текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, присущие данному активу. При определении справедливой стоимости актива за вычетом затрат на продажу учитываются данные по последним рыночным сделкам (при наличии). При отсутствии таких сделок используется соответствующая модель оценки. Эти расчеты подтверждаются оценочными коэффициентами или прочими доступными показателями справедливой стоимости.

При расчете обесценения нефинансовых активов Группа руководствуется данными детализированных бюджетов и прогнозов, составляемых отдельно для каждого из подразделений Группы, генерирующих денежные потоки, к которым относятся конкретные активы. Такие бюджеты и прогнозы обычно охватывают пятилетний период. Для более длительных сроков рассчитываются долгосрочные темпы роста, которые затем применяются для прогнозирования будущих денежных потоков по истечении пяти лет.

Убытки от обесценения, связанные с текущей деятельностью, признаются в прибылях и убытках в составе тех категорий расходов, которые соответствуют функции обесцененного актива.

На каждую отчетную дату Группа определяет в отношении активов, за исключением гудвила, имеются ли признаки того, что ранее признанные убытки от обесценения больше не существуют или сократились. При наличии таких признаков Группа рассчитывает возмещаемую стоимость актива или подразделения, генерирующего денежные потоки. Ранее признанные убытки от обесценения восстанавливаются только в том случае, если имело место изменение в допущениях, которые использовались для определения возмещаемой суммы актива, со времени последнего признания убытка от обесценения. При этом после восстановления убытка от обесценения балансовая стоимость актива не должна превышать его возмещаемой стоимости, а также балансовой стоимости, за вычетом амортизации, по которой данный актив признавался бы в случае, если в предыдущие годы не был бы признан убыток от обесценения. Такое восстановление признается в составе прибыли или убытка.

Денежные средства и краткосрочные депозиты

Денежные средства и краткосрочные депозиты, отраженные в отчете о финансовом положении, включают в себя денежные средства в банках и краткосрочные депозиты с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью

Неконтрольные доли участия в дочерних организациях Группы, учрежденных в форме обществ с ограниченной ответственностью («ООО»), не соответствуют условиям долевых инструментов, так как в соответствии с российским законодательством и уставом дочерних организаций участники таких предприятий имеют право требовать выкупа своей доли участия в обмен на денежное вознаграждение. Исходя из положений законодательства, регулирующего срок выхода из состава участников, чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в ООО, были отражены в составе краткосрочных обязательств. Доля в прибылях и убытках указанных дочерних организаций, приходящаяся на держателей неконтрольных долей участия, представляется в отчете о совокупном доходе в составе финансовых доходов или расходов. При отрицательных чистых активах дочерних организаций Группы, имеющих организационно-правовую форму ООО, неконтролирующие доли участников отражаются в составе капитала.

Депозиты, внесенные по договорам операционной аренды – Группа в качестве арендодателя

Депозиты, внесенные арендаторами на начало действия договора операционной аренды, по которым не начисляются проценты, или проценты по которым начисляются по ставке ниже рыночной, первоначально учитываются по справедливой стоимости в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 39. Превышение основной суммы депозита над его справедливой стоимостью учитывается в соответствии с МСФО (IAS) 17. Справедливая стоимость депозитов определяется с использованием преобладающей рыночной процентной ставки по аналогичным займам с учетом кредитоспособности Группы, а также в зависимости от фактов и обстоятельств и дополнительного обеспечения, имеющегося в распоряжении арендатора. Превышение основной суммы депозита над его справедливой стоимостью учитывается в качестве отложенного арендного дохода и амортизируется линейным методом в течение срока аренды. Тем временем процент по депозиту учитывается с использованием метода эффективной процентной ставки.

Признание выручки

Выручка от продажи гостиничных номеров и прочих услуг

Выручка от продажи гостиничных номеров признается в период их заселения по мере фактической реализации услуг гостиницы, а выручка от прочих услуг – в момент их оказания.

Арендный доход

Арендный доход по договорам операционной аренды, за вычетом непосредственных затрат Группы по заключение таких договоров, отражается равномерно в течение срока аренды, за исключением условного арендного дохода, отражаемого по мере возникновения.

Расходы, связанные с мерами стимулирующего характера, направленными на привлечение арендаторов, распределяются равномерно в течение срока аренды, даже если платежи осуществляются по иному принципу. Срок аренды – это не подлежащий отмене период аренды, а также любые дополнительные периоды, на которые арендатор вправе продлить аренду, если на дату принятия аренды имеется обоснованная уверенность в том, что арендатор намеревается воспользоваться этим правом.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Признание выручки (продолжение)

Суммы, полученные от арендаторов в связи с прекращением действия договора аренды или в качестве компенсации за причиненный арендованному имуществу ущерб, признаются в составе прибылей и убытков по мере получения.

Процентный доход

Процентный доход отражается по мере начисления с использованием метода эффективной ставки процента.

Плата за обслуживание и возмещаемые арендаторами расходы

Доход от перевыставления расходов арендаторам отражается в том периоде, когда расход может быть возмещен по условиям договора аренды. Плата за обслуживание и прочие подобные поступления включаются в полном объеме в состав выручки, так как, по мнению руководства, Группа в данном случае выступает в роли принципала.

Реализация объектов недвижимости

Выручка от реализации объектов недвижимости оценивается по справедливой стоимости полученного или причитающегося вознаграждения, за вычетом резервов и торговых скидок (при наличии). Выручка признается, когда к покупателю переходят существенные риски и выгоды, связанные с владением недвижимостью, взыскание вознаграждения вероятно, соответствующие затраты и возможный возврат объекта недвижимости подлежат достоверной оценке, Группа более не имеет отношения к управлению объектом недвижимости и размер выручки может быть достоверно оценен. При условных операциях обмена выручка от реализации признается только после выполнения всех существенных договорных условий.

Срок перехода рисков и выгод варьируется в зависимости от конкретных условий договора купли-продажи. Существует два вида выручки от предварительной продажи объектов недвижимости до завершения строительства:

- ▶ в случае договора об участии в совместном строительстве выручка признается в момент подписания акта приемки-передачи объекта недвижимости;
- ▶ в случае договора о передаче прав по ранее подписанному инвестиционному договору выручка признается в момент подписания акта о реализации инвестиционного договора.

Выручка от реализации завершенных строительством объектов недвижимости признается на момент передачи покупателям рисков и выгод, что обычно совпадает с датой регистрации права собственности.

Выручка от оказания строительных услуг

Выручка от оказания строительных услуг признается в зависимости от степени завершенности строительства. Степень завершенности оценивается исходя из доли фактически понесенных на отчетную дату затрат от общих расчетных затрат по каждому договору. Если результаты работ по договору не могут быть определены с достаточной степенью достоверности, выручка признается только в той степени, в которой понесенные расходы подлежат возмещению.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Налоги

Текущий налог на прибыль

Текущие налоговые активы и обязательства оцениваются по сумме, предполагаемой к возмещению от налоговых органов или к уплате налоговым органам. Для расчета данной суммы использовались налоговые ставки и законодательство, вступившие или фактически вступившие в силу на отчетную дату. Текущий налог на прибыль, относящийся к статьям, отражаемым непосредственно в составе прочего совокупного дохода или капитала, отражается в составе прочего совокупного дохода или капитала, соответственно, а не в составе прибылей и убытков. Руководство периодически оценивает налоговые позиции, принятые в налоговых декларациях, в отношении ситуаций, в которых действующее налоговое законодательство может толковаться по-разному, и по мере необходимости формирует резервы.

Отложенный налог на прибыль

Отложенные налоги на прибыль рассчитываются по методу обязательств в отношении всех временных разниц, существующих на отчетную дату, между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчетности, за исключением следующих случаев:

- ▶ когда временная разница возникает в результате первоначального признания гудвила, актива или обязательства в ходе сделки, не являющейся объединением бизнеса, и на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток;
- ▶ по налогооблагаемым временным разницам, связанным с инвестициями в дочерние и совместные предприятия, когда время восстановления временных разниц поддается контролю со стороны материнской компании, участника совместного предприятия или инвестора и существует вероятность того, что временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем.

Отложенные налоговые активы признаются только в той мере, в которой существует вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены эти уменьшающие налоговую базу временные разницы, перенесенные на будущие периоды налоговые вычеты и налоговые убытки. В соответствии со статьей 283 Налогового кодекса Российской Федерации налогоплательщик вправе зачесть налоговые убытки против полученной прибыли в течение десяти лет, следующих за тем налоговым периодом, в котором возникли эти убытки. В этой связи уверенность Группы в возможности использовать отложенный налоговый актив, связанный с налоговыми убытками, ассоциируется со следующими предположениями:

- ▶ в течение указанного периода ожидается завершение инвестиционных проектов, в результате чего Группа получит доход от аренды или продажи активов;
- ▶ компании Группы являются держателями акций и могут получать прибыль от их продажи или в виде дивидендов.

Компонент общей балансовой стоимости объекта инвестиционной недвижимости, представленный земельным участком, считается не амортизируемым. Руководство оценивает амортизируемую стоимость и остаточную стоимость компонента, представленного зданиями, отдельно по каждому объекту недвижимости.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Налоги (продолжение)

Отложенные активы и обязательства по налогу на прибыль оцениваются по ставкам налогообложения, которые будут применяться в течение периода реализации актива или урегулирования обязательства исходя из налоговых ставок (и законодательства), вступивших или фактически вступивших в силу на отчетную дату.

Отложенный налог на прибыль, относящийся к статьям, отражаемым непосредственно в составе прочего совокупного дохода или капитала, отражается в составе прочего совокупного дохода или капитала, соответственно, а не в составе прибылей и убытков.

Резервы

Резервы признаются, если Группа вследствие определенного события в прошлом имеет юридические или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуется отток ресурсов, заключающих в себе будущие экономические выгоды, и которые можно оценить с достаточной степенью надежности. В тех случаях когда Группа ожидает возмещения всех или части резервов, например, по договору страхования, сумма возмещения отражается как отдельный актив, но только при условии, что получение такого возмещения практически не вызывает сомнений. Расходы, связанные со всеми резервами, представлены в отчете о совокупном доходе за вычетом всех возмещений. Резервы по гарантийным обязательствам признаются на момент продажи товара или оказания услуги. Первоначальное признание основано на опыте прошлых лет. Первоначальная оценка размера расходов по гарантийным обязательствам пересматривается ежегодно.

Договоры финансовой гарантии

Выпущенные Группой договоры финансовой гарантии представляют собой договоры, требующие осуществления платежа в возмещение убытков, понесенных владельцем этого договора вследствие неспособности определенного должника осуществить своевременный платеж в установленное время в соответствии с условиями долгового инструмента. Договоры финансовой гарантии первоначально признаются как обязательство по справедливой стоимости с учетом затрат по сделке, напрямую связанных с выпуском гарантии. Впоследствии обязательство оценивается по наибольшей из следующих величин: наилучшая оценка затрат, необходимых для погашения существующего обязательства на отчетную дату, и признанная сумма обязательства за вычетом накопленной амортизации.

Информация по сегментам

Хозяйственная деятельность Группы осуществляется на территории Российской Федерации и стран СНГ и относится преимущественно к девелопменту объектов недвижимости. Операционные сегменты представлены на основе различных классов недвижимости. Руководство осуществляет контроль результатов операционной деятельности бизнес-подразделений на основе их принадлежности к различным классам недвижимости для целей принятия решений о распределении ресурсов и оценки результатов деятельности.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Информация по сегментам (продолжение)

Группа выделяет шесть операционных сегментов в соответствии с МСФО (IFRS) 8:

- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, готовая к использованию покупателем;
- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, в стадии строительства;
- ▶ Инвестиционная недвижимость в стадии строительства;
- ▶ Инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду;
- ▶ Гостиничная недвижимость в стадии строительства;
- ▶ Гостиничная недвижимость – апартаменты для сдачи в аренду.

Эффективность деятельности сегментов оценивается по результатам показателей денежных потоков, отражающих движение денежных средств за отчетный период. Указанный показатель эффективности рассчитывается на основе данных управленческой отчетности, отличающихся от данных, представленных в консолидированной финансовой отчетности по МСФО в связи с тем, что консолидированная финансовая отчетность по МСФО составляется по принципу начисления, а управленческая отчетность – по кассовому методу. Большая часть внеоборотных активов Группы находится на территории Российской Федерации, и, соответственно, большая часть ее выручки также генерируется в Российской Федерации.

Оценка справедливой стоимости

Группа оценивает такие финансовые инструменты, как производные инструменты, и финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, и такие нефинансовые активы, как инвестиционная недвижимость, по справедливой стоимости на каждую отчетную дату. Кроме того, информация о справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости, раскрывается в Примечании 32.

Справедливая стоимость является ценой, которая была бы получена за продажу актива или выплачена за передачу обязательства в рамках сделки, совершаемой в обычном порядке между участниками рынка на дату оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка по продаже актива или передаче обязательства происходит:

- ▶ либо на основном рынке для данного актива или обязательства;
- ▶ либо, в условиях отсутствия основного рынка, на наиболее благоприятном рынке для данного актива или обязательства.

У Группы должен быть доступ к основному или наиболее благоприятному рынку.

Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с применением допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах.

Оценка справедливой стоимости нефинансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды либо посредством использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом, либо в результате его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Группа использует такие методики оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом:

- ▶ Уровень 1 – Рыночные котировки цен на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок);
- ▶ Уровень 2 – Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке;
- ▶ Уровень 3 – Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

В случае активов и обязательств, которые переоцениваются в консолидированной финансовой отчетности на периодической основе, Группа определяет необходимость их перевода между уровнями источников иерархии, повторно анализируя классификацию (на основании исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом) на конец каждого отчетного периода.

Для целей раскрытия информации о справедливой стоимости Группа классифицировала активы и обязательства на основе их характера, присущих им характеристик и рисков, а также применимого уровня в иерархии источников справедливой стоимости, как указано выше.

Новые стандарты, интерпретации и поправки к ним, примененные Группой

Учетная политика, применяемая при подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности, соответствует учетной политике, которая использовалась при составлении годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за год, завершившийся 31 декабря 2013 г., за исключением принятых новых стандартов и интерпретаций, вступивших в силу на 1 января 2014 г., которые перечислены ниже:

«Инвестиционные организации» (Поправки к МСФО (IFRS) 10, МСФО (IFRS) 12 и МСФО (IAS) 27)

Данные поправки предусматривают исключение в отношении требования о консолидации для организаций, удовлетворяющих определению инвестиционной организации согласно МСФО (IFRS) 10 «*Консолидированная финансовая отчетность*», и должны применяться ретроспективно с определенными освобождениями в отношении перехода к использованию стандарта. Согласно исключению в отношении консолидации инвестиционные организации должны учитывать свои дочерние организации по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Поправки не оказали влияния на финансовую отчетность Группы, поскольку материнская организация Группы не удовлетворяет критериям классификации в качестве инвестиционной организации согласно МСФО (IFRS) 10.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Новые стандарты, интерпретации и поправки к ним, примененные Группой (продолжение)

«Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств» – Поправки к МСФО (IAS) 32

Данные поправки разъясняют значение фразы «в настоящий момент имеется обеспеченное юридической защитой право осуществить зачет признанных сумм» и критерии взаимозачета для применяемых расчетными палатами механизмов одновременных расчетов и применяются ретроспективно. Данные поправки не оказали влияния на финансовую отчетность Группы, поскольку ни одна из организаций Группы не имеет соглашений о взаимозачете.

«Новация производных инструментов и продолжение учета хеджирования» – Поправки к МСФО (IAS) 39

Данные поправки предусматривают освобождение от прекращения учета хеджирования при условии, что новация производного инструмента, обозначенного как инструмент хеджирования, удовлетворяет определенным критериям и должны применяться ретроспективно. Данные поправки не оказали влияния на финансовую отчетность Группы, поскольку Группа не осуществляла новацию своих производных инструментов в течение отчетного или предыдущего периодов.

Разъяснение КРМФО (IFRIC) 21 «Обязательные платежи»

Разъяснение КРМФО (IFRIC) 21 уточняет, что организация признает обязательство по уплате обязательного платежа в момент осуществления деятельности, вследствие которой согласно законодательству возникает обязанность по уплате. Разъяснение также уточняет, что если обязанность по уплате обязательного платежа возникает вследствие достижения некоторого минимального порогового значения, соответствующее обязательство до достижения такого минимального порогового значения не признается. Разъяснение КРМФО (IFRIC) 21 применяется ретроспективно. Данное разъяснение не оказало влияния на финансовую отчетность Группы

«Раскрытие информации о возмещаемой стоимости для нефинансовых активов» – Поправки к МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов»

Данные поправки устраняют нежелательные последствия для раскрытия информации согласно МСФО (IAS) 36, связанные с вступлением в силу МСФО (IFRS) 13. Кроме того, данные поправки требуют раскрытия информации о возмещаемой стоимости активов или ПГДП, по которым в течение отчетного периода был признан или восстановлен убыток от обесценения. Данные поправки применяются ретроспективно в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2014 г. или после этой даты, при этом допускается их досрочное применение в случае применения МСФО (IFRS) 13. Группа досрочно применила данные поправки к МСФО (IAS) 36 в предыдущем отчетном периоде, поскольку раскрытие измененной/дополнительной информации является полезным, как и предполагалось Советом по МСФО. Соответственно, данные поправки принимались во внимание при подготовке раскрытия информации об обесценении нефинансовых активов в Примечании 18. Данные поправки будут учитываться и при подготовке раскрытия информации в будущем.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Новые стандарты, интерпретации и поправки к ним, примененные Группой (продолжение)

«Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2010-2012 годов»

В рамках ежегодных усовершенствований МСФО за период 2010-2012 годов Совет по МСФО выпустил семь поправок к шести стандартам, включая поправку к МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Поправка к МСФО (IFRS) 13 вступает в силу незамедлительно, применяется в отношении периодов, начинающихся 1 января 2014 г., и разъясняет в тексте Основы для выводов, что беспроцентная краткосрочная дебиторская и кредиторская задолженность могут оцениваться по суммам к оплате или получению, если эффект дисконтирования является несущественным. Данная поправка к МСФО (IFRS) 13 не оказала влияния на финансовую отчетность группы.

«Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2011-2013 годов»

В рамках ежегодных усовершенствований МСФО за период 2011-2013 годов Совет по МСФО выпустил четыре поправки к четырем стандартам, включая поправку к МСФО (IFRS) 1 «Первое применение международных стандартов финансовой отчетности». Поправка к МСФО (IFRS) 1 вступает в силу незамедлительно, применяется в отношении периодов, начинающихся 1 января 2014 г., и разъясняет в тексте Основы для выводов, что организация вправе применять либо действующий стандарт, либо новый стандарт, который пока не является обязательным, но допускает досрочное применение, при условии последовательного применения такого стандарта в периодах, представленных в первой финансовой отчетности организации по МСФО. Данная поправка к МСФО (IFRS) 1 не оказала влияния на финансовую отчетность группы, поскольку Группа уже подготавливает свою финансовую отчетность по МСФО.

Группа не применяла досрочно какие-либо другие стандарты, интерпретации или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу

Ниже приводятся стандарты и интерпретации, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату выпуска консолидированной финансовой отчетности Группы. Группа намерена применить эти стандарты с даты их вступления в силу.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

В июле 2014 года Совет по МСФО выпустил окончательную редакцию МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», которая отражает результаты всех этапов проекта по финансовым инструментам и заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» и все предыдущие редакции МСФО (IFRS) 9. Стандарт вводит новые требования в отношении классификации и оценки, обесценения и учета хеджирования. МСФО (IFRS) 9 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты, при этом допускается досрочное применение. Стандарт применяется ретроспективно, но предоставление сравнительной информации не является обязательным. Досрочное применение предыдущих редакций МСФО (IFRS) 9 (2009 год, 2010 год и 2013 год) допускается, если дата первоначального применения приходится на период до 1 февраля 2015 г. В настоящее время Группа оценивает влияние МСФО (IAS) 9 на финансовую отчетность и планирует применить новый стандарт на соответствующую дату вступления в силу.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

МСФО (IFRS) 14 «Счета отложенных тарифных разниц»

МСФО (IFRS) 14 является необязательным стандартом, который разрешает организациям, деятельность которых подлежит тарифному регулированию, продолжать применять большинство применявшихся ими действующих принципов учетной политики в отношении остатков по счетам отложенных тарифных разниц после первого применения МСФО. Организации, применяющие МСФО (IFRS) 14, должны представить счета отложенных тарифных разниц отдельными строками в отчете о финансовом положении, а движения по таким остаткам – отдельными строками в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Стандарт требует раскрытия информации о характере тарифного регулирования и связанных с ним рисках, а также о влиянии такого регулирования на финансовую отчетность организации. МСФО (IFRS) 14 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты. Ожидает, что данный стандарт не окажет влияния на финансовую отчетность Группы.

Поправки к МСФО (IAS) 19 «Пенсионные программы с установленными выплатами: Взносы работников»

МСФО (IAS) 19 требует, чтобы организация учитывала взносы работников или третьих сторон при учете пенсионных программ с установленными выплатами. Если взносы связаны с услугами, они относятся на периоды оказания услуг как отрицательное вознаграждение. Поправки разъясняют, что если сумма взносов не зависит от стажа работы, организация вправе признавать такие взносы в качестве уменьшения стоимости услуг в том периоде, в котором оказаны соответствующие услуги, вместо отнесения взносов на периоды оказания услуг. Поправка вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 июля 2014 г. или после этой даты. Группа не ожидает, что данные поправки будут применимы для Группы, поскольку ни одна из организаций Группы не имеет пенсионных программ с установленными выплатами со взносами со стороны работников или третьих лиц.

«Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2010-2012 годов»

Данные поправки вступают в силу с 1 июля 2014 г. и предположительно не окажут существенного влияния на финансовую отчетность Группы. Документ включает в себя следующие поправки:

Поправка к МСФО (IFRS) 2 «Платеж, основанный на акциях»

Данная поправка применяется перспективно и разъясняет различные вопросы, связанные с определениями условия достижения результатов и условия периода оказания услуг, являющихся условиями наделения правами:

- ▶ Условие достижения результатов должно содержать условие периода оказания услуг;
- ▶ Целевой показатель должен достигаться во время оказания услуг контрагентом;
- ▶ Целевой показатель должен относиться к деятельности организации или другой организации в составе той же группы;
- ▶ Условие достижения результатов может быть рыночным условием или не быть таковым;
- ▶ Если контрагент по какой-либо причине прекращает предоставление услуг в течение периода наделения правами, условие периода оказания услуг не выполняется.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

Поправка к МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнеса»

Поправка применяется перспективно и разъясняет, что все соглашения об условном возмещении, классифицированные в качестве обязательств (либо активов), которые обусловлены объединением бизнеса, должны впоследствии оцениваться по справедливой стоимости через прибыль или убыток, вне зависимости от того, относятся ли они к сфере применения МСФО (IFRS) 9 (либо МСФО (IAS) 39, если применимо).

Поправки к МСФО (IFRS) 8 «Операционные сегменты»

Поправки применяются ретроспективно и разъясняют следующее:

- ▶ Организация должна раскрывать информацию о суждениях, которые использовало руководство при применении критериев агрегирования в пункте 12 МСФО (IFRS) 8, в том числе краткое описание операционных сегментов, которые были агрегированы подобным образом, и экономические индикаторы (например, продажи и валовая маржа), которые оценивались при формировании вывода о том, что агрегированные операционные сегменты имеют схожие экономические характеристики;
- ▶ Информация о сверке активов сегмента и совокупных активов раскрывается только в том случае, если сверка предоставляется руководству, принимающему операционные решения, аналогично информации, раскрываемой по обязательствам сегмента.

Поправки к МСФО (IAS) 16 «Основные средства» и МСФО (IAS) 38 «Нематериальные активы»

Поправки применяются ретроспективно и разъясняют в рамках МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 38, что актив может переоцениваться на основании наблюдаемых данных относительно его валовой либо чистой балансовой стоимости. Кроме того, разъясняется, что накопленная амортизация является разницей между валовой и балансовой стоимостью актива.

Поправка к МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах»

Поправка применяется ретроспективно и разъясняет, что управляющая компания (организация, которая предоставляет услуги ключевого управленческого персонала) является связанной стороной и к ней применяются требования к раскрытию информации о связанных сторонах. Кроме того, организация, которая пользуется услугами управляющей компании, обязана раскрывать информацию о расходах, понесенных в связи с потреблением услуг по управлению.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

«Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2011-2013 годов»

Данные поправки вступают в силу с 1 июля 2014 г. и включают в себя следующие поправки:

Поправка к МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнеса»

Поправка применяется перспективно и разъясняет следующие исключения из сферы применения МСФО (IFRS) 3:

- ▶ К сфере применения МСФО (IFRS) 3 не относятся все соглашения о совместном предпринимательстве, а не только совместные предприятия.
- ▶ Данное исключение из сферы применения применяется исключительно в отношении учета в финансовой отчетности самого соглашения о совместном предпринимательстве.

Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на финансовую отчетность Группы.

Поправка к МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Поправка применяется перспективно и разъясняет, что исключение в отношении портфеля в МСФО (IFRS) 13 может применяться не только в отношении финансовых активов и финансовых обязательств, но также в отношении других договоров, попадающих в сферу применения МСФО (IFRS) 9 (либо МСФО (IAS) 39, если применимо).

Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на финансовую отчетность Группы.

Поправка к МСФО (IAS) 40 «Инвестиционное имущество»

Описание дополнительных услуг в МСФО (IAS) 40 разграничивает инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую владельцем (т.е. основные средства). Поправка применяется перспективно и разъясняет, что для определения того, чем является операция (приобретением актива или объединением бизнеса) применяется МСФО (IFRS) 3, а не МСФО (IAS) 40.

Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на финансовую отчетность Группы.

МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с клиентами»

МСФО (IFRS) 15 был выпущен в мае 2014 года и предусматривает новую модель, включающую пять этапов, которая будет применяться в отношении выручки по договорам с клиентами. Согласно МСФО (IFRS) 15 выручка признается по сумме, которая отражает возмещение, право на которое организация ожидает получить в обмен на передачу товаров или услуг клиенту. Принципы МСФО (IFRS) 15 предусматривают более структурированный подход к оценке и признанию выручки.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

Новый стандарт по выручке применяется в отношении всех организаций и заменит все действующие требования к признанию выручки согласно МСФО. Стандарт применяется в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2017 г. или после этой даты, ретроспективно в полном объеме либо с использованием модифицированного ретроспективного подхода, при этом допускается досрочное применение. В настоящее время Группа оценивает влияние МСФО (IFRS) 15 и планирует применить новый стандарт на соответствующую дату вступления в силу.

Поправки к МСФО (IFRS) 11 «Совместная деятельность» – «Учет приобретений долей участия в совместных операциях»

Поправки к МСФО (IFRS) 11 требуют, чтобы участник совместных операций учитывал приобретение доли участия в совместной операции, деятельность которой представляет собой бизнес, согласно соответствующим принципам МСФО (IFRS) 3 для учета объединений бизнеса. Поправки также разъясняют, что ранее имевшиеся доли участия в совместной операции не переоцениваются при приобретении дополнительной доли участия в той же совместной операции, если сохраняется совместный контроль. Кроме того, в МСФО (IFRS) 11 было включено исключение из сферы применения, согласно которому данные поправки не применяются, если стороны, осуществляющие совместный контроль (включая отчитывающуюся организацию), находятся под общим контролем одной и той же конечной контролирующей стороны.

Поправки применяются как в отношении приобретения первоначальной доли участия в совместной операции, так и в отношении приобретения дополнительных долей в той же совместной операции и вступают в силу на перспективной основе в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты, при этом допускается досрочное применение. Ожидается, что поправки не окажут влияния на финансовую отчетность Группы.

Поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 38 «Разъяснение допустимых методов амортизации»

Поправки разъясняют принципы МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 38, которые заключаются в том, что выручка отражает структуру экономических выгод, которые генерируются в результате деятельности бизнеса (частью которого является актив), а не экономические выгоды, которые потребляются в рамках использования актива. В результате основанный на выручке метод не может использоваться для амортизации основных средств и может использоваться только в редких случаях для амортизации нематериальных активов. Поправки применяются на перспективной основе в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты, при этом допускается досрочное применение. Ожидается, что поправки не окажут влияния на финансовую отчетность Группы, поскольку Группа не использовала основанный на выручке метод для амортизации своих внеоборотных активов.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

Поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 41 «Сельское хозяйство: плодоносящие растения»

Поправки вносят изменения в требования к учету биологических активов, соответствующих определению плодоносящих растений. Согласно поправкам биологические активы, соответствующие определению плодоносящих растений, более не относятся к сфере применения МСФО (IAS) 41. Вместо этого к ним применяется МСФО (IAS) 16. После первоначального признания плодоносящие растения будут оцениваться согласно МСФО (IAS) 16 по накопленным фактическим затратам (до созревания) и с использованием модели учета по фактическим затратам либо модели учета по переоцененной стоимости (после созревания). Поправки также подтверждают, что продукция плодоносящих растений по-прежнему остается в сфере применения МСФО (IAS) 41 и должна оцениваться по справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу. В отношении государственных субсидий, относящихся к плодоносящим растениям, будет применяться МСФО (IAS) 20 «Учет государственных субсидий и раскрытие информации о государственной помощи». Поправки применяются ретроспективно в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты, при этом допускается досрочное применение. Ожидается, что поправки не окажут влияния на финансовую отчетность Группы, поскольку у Группы отсутствуют плодоносящие растения.

Поправки к МСФО (IAS) 27 «Метод долевого участия в отдельной финансовой отчетности»

Поправки разрешают организациям использовать метод долевого участия для учета инвестиций в дочерние организации, совместные предприятия и зависимые организации в отдельной финансовой отчетности. Организации, которые уже применяют МСФО и принимают решение о переходе на метод долевого участия в своей отдельной финансовой отчетности, должны будут применять это изменение ретроспективно. Организации, впервые применяющие МСФО и принимающие решение об использовании метода долевого участия в своей отдельной финансовой отчетности, обязаны применять этот метод с даты перехода на МСФО. Поправки вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты, при этом допускается досрочное применение. Поправки не окажут влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

«Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2012-2014 годов»

МСФО (IFRS) 5: Изменения в способе выбытия

Поправка к МСФО (IFRS) 5 разъясняет, что замена одного из этих способов выбытия другим должно считаться не новым планом продажи, а продолжением первоначального плана. Поправка также разъясняет, что изменение способа выбытия не изменяет даты классификации. Поправка вступает в силу перспективно в отношении изменений способов выбытия, которые будут произведены в годовых отчетных периодах, начинающихся с 1 января 2016 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение. Данная поправка не окажет влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

МСФО (IFRS) 7: Договоры обслуживания

Поправка разъясняет, что договор обслуживания, предусматривающий комиссионное вознаграждение, может представлять собой продолжающееся участие в финансовом активе. Поправка вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение. Поправка должна применяться так, чтобы оценка отношений в рамках договоров обслуживания на предмет продолжающегося участия была проведена ретроспективно. Тем не менее, Группа не обязана раскрывать необходимую информацию для любого периода, предшествующего тому, в котором она впервые применила поправки. Данная поправка не окажет влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

МСФО (IFRS) 7: Применимость раскрытия информации о взаимозачете в промежуточной финансовой отчетности

Поправка разъясняет, что раскрытие такой информации, предусмотренной МСФО (IFRS) 7, не требуется в сокращенной промежуточной отчетности. Поправка должна применяться ретроспективно в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение. Данная поправка не окажет влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

МСФО (IAS) 19: Проблема определения ставки дисконтирования для регионального рынка

МСФО (IAS) 19 требует раскрытия организацией обязательств по выплатам по окончании трудовой деятельности в рамках пенсионного плана с установленными выплатами. Данное обязательство должно быть дисконтировано с использованием рыночных ставок по высококачественным корпоративным облигациям или ставок доходности по государственным облигациям в случае, если развитый рынок высококачественных корпоративных облигаций отсутствует.

Поправка к МСФО (IAS) 19 разъясняет, что оценка степени развитости рынка высококачественных корпоративных облигаций основывается на валюте, в которой выражено обязательство, а не стране, к которой такое обязательство относится. В случае если развитый рынок высококачественных корпоративных облигаций в этой валюте отсутствует, должна использоваться ставка доходности государственных облигаций. Поправка вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение. Данная поправка не окажет влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

МСФО (IAS) 34: Раскрытие информации в каком-либо другом компоненте промежуточной финансовой отчетности

Поправка устанавливает, что требуемые раскрытия информации должны быть представлены либо в промежуточной финансовой отчетности, либо включены путем перекрестной ссылки между промежуточной финансовой отчетностью и тем документом, где они фактически представлены в рамках более общей промежуточной финансовой отчетности (например, в комментариях руководства или отчете о рисках).

Поправка вступает в силу ретроспективно для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение. В настоящее время Группа оценивает влияние данной поправки и планирует применить новый стандарт на соответствующую дату вступления в силу.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

5. Выбытия

Выбытие ООО «Горки-8»

В июле 2014 года Группа продала 74,9% долей в уставном капитале дочерней организации ООО «Горки-8», владеющей таунхаусами в Московской области в микрорайоне «Горки-8, третьей стороне (далее – «Покупатель») за номинальную цену в 1 рубль. В рамках данной сделки Группа также заключила договор новации с Покупателем, в соответствии с которым права требования Группы по займам, выданным ООО «Горки-8», были переданы в качестве оплаты 9,97% долей в уставном капитале Покупателя. Справедливая стоимость приобретенной инвестиции, отраженной в составе финансовых активов, имеющих в наличии для продажи, составила 2 833 млн. руб. В результате финансовый результат от выбытия дочерней организации составил 2 810 млн. руб.

На дату выбытия балансовая стоимость чистых обязательств ООО «Горки-8» составила:

Недвижимость, предназначенная для продажи (Примечание 20)	1 376
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	700
Отложенные налоговые активы (Примечание 14)	79
Процентные кредиты и займы	(16 693)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(132)
Резервы	(384)
Выбывшие чистые обязательства	(15 054)
Выбытие неконтрольной доли участия	933
Справедливая стоимость 9,97% долей в уставном капитале Покупателя	2 833
Выбытие займов, выданных ООО «Горки-8»	14 098
Прибыль от выбытия дочерней организации	2 810

Выбытие ЗАО «Престиж»

11 декабря 2013 г. Группа продала 100% акций компании ЗАО «Престиж», владеющей частью проекта «Литератор» (здание без комплексной реконструкции), третьей стороне за денежное вознаграждение в размере 0,011 млн. руб.

На дату выбытия балансовая стоимость чистых обязательств ЗАО «Престиж» составила:

Недвижимость, предназначенная для продажи (Примечание 20)	155
НДС к возмещению	5
Отложенные налоговые активы (Примечание 14)	1
	161
Процентные кредиты и займы	(241)
Выбывшие чистые обязательства	(80)
Справедливая стоимость причитающегося вознаграждения	–
Прибыль от выбытия дочернего предприятия	80

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

6. Существенные дочерние компании, находящиеся в частичной собственности

Название	Страна регистрации	Место осуществления деятельности	Голоса, удерживаемые неконтрольными долями участия	Прибыль/(убыток), отнесенные на неконтрольные доли участия	Накопленные неконтрольные доли участия на конец года
2014 год					
Citer Invest B.V.	Нидерланды	Россия	49,5%	791	2 048
2013 год					
Citer Invest B.V.	Нидерланды	Россия	49,5%	(356)	1 257

Ниже представлена обобщенная финансовая информация по данной дочерней компании. Эта информация основана на суммах до исключения операций между компаниями Группы.

Обобщенный отчет о совокупном доходе

	За год, закончившийся 31 декабря 2014 г.	За год, закончившийся 31 декабря 2013 г.
Citer Invest B.V.		
Прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости	4 198	(879)
Административные расходы и расходы на продажу	(15)	(50)
Прочие операционные доходы, сальдо	20	161
Финансовые расходы, сальдо	(1 965)	(181)
Прибыль/(убыток) до налогообложения	2 238	(949)
Налог на прибыль	(641)	230
Прибыль/(убыток) за год	1 597	(719)
Итого совокупный доход/(убыток)	1 597	(719)
Приходящийся на:		
Собственников материнской компании	806	(363)
Неконтрольные доли участия	791	(356)

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

6. Существенные дочерние компании, находящиеся в частичной собственности (продолжение)

Обобщенный отчет о финансовом положении

Citer Invest B.V.	31 декабря 2014 г.	31 декабря 2013 г.
Внеоборотные активы		
Основные средства	999	681
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	16 140	8 102
Прочие нефинансовые активы	1 603	1 965
	18 742	10 748
Оборотные активы		
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года	1 638	1 111
Прочие финансовые активы	440	118
Прочие нефинансовые активы	694	455
	2 772	1 684
Итого активы	21 514	12 432
Долгосрочные обязательства		
Процентные кредиты и займы	10 936	8 568
Отложенные налоговые обязательства	1 329	689
	12 265	9 257
Краткосрочные обязательства		
Процентные кредиты и займы	3 530	54
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	909	297
Прочие нефинансовые обязательства	673	285
	5 112	636
Итого обязательства	17 377	9 893
Капитал	4 137	2 539
Приходящийся на:		
собственников материнской компании	2 089	1 282
Неконтрольные доли участия	2 048	1 257

Обобщенный отчет о денежных потоках

Citer Invest B.V.	За год, закончившийся 31 декабря 2014 г.	За год, закончившийся 31 декабря 2013 г.
Операционная деятельность	247	530
Инвестиционная деятельность	(3 262)	(3 772)
Финансовая деятельность	3 336	3 227
Влияние пересчета валют на денежные средства и их эквиваленты	1	(1)
Чистое увеличение/(уменьшение) в составе денежных средств и краткосрочных депозитов	322	(16)

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

6. Существенные дочерние компании, находящиеся в частичной собственности (продолжение)

В целях приведения сравнительных данных в соответствие данным за отчетный период Группа перенесла часть задолженности в сумме 261 млн. руб. из прочих нефинансовых обязательств в состав кредиторской задолженности по основной деятельности и прочей кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2013 г.

Название	Страна регистрации	Место осуществления деятельности	Голоса, удерживаемые неконтрольными долями участия	Убыток, отнесенный на неконтрольные доли участия	Накопленные неконтрольные доли участия на конец года
2014 год					
Горки-8	Россия	Россия	–	(561)	–
2013 год					
Горки-8	Россия	Россия	25,1%	(350)	(372)

В 2014 году дочернее предприятие выбыло из состава Группы (Примечание 5). Ниже представлена обобщенная финансовая информация по данной дочерней компании. Эта информация основана на суммах до исключения операций между компаниями Группы.

Обобщенный отчет о совокупном доходе

	За период с 1 января 2014 г. до даты выбытия	За год, закончившийся 31 декабря 2013 г.
Горки-8		
Выручка от реализации недвижимости, предназначенной для продажи	26 345	–
Себестоимость реализации недвижимости, предназначенной для продажи	(20 307)	–
Выручка от прочей реализации	43	72
Списание стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации	(7 267)	(661)
Административные расходы и расходы на продажу	(23)	(30)
Прочие операционные доходы/(расходы), сальдо	7	(9)
Финансовые расходы	(1 147)	(1 113)
Убыток до налогообложения	(2 349)	(1 741)
Налог на прибыль	115	346
Убыток за год	(2 234)	(1 395)
Итого совокупный убыток	(2 234)	(1 395)
Совокупный убыток, приходящийся на собственников материнской компании	(1 673)	(1 045)
Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью	(561)	(350)

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

6. Существенные дочерние компании, находящиеся в частичной собственности (продолжение)

Обобщенный отчет о финансовом положении

Горки-8	На дату выбытия	31 декабря 2013 г.
Внеоборотные активы		
Отложенные налоговые активы	79	–
	79	–
Оборотные активы		
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года	–	29 552
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации до 1 года	1 376	1 397
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	700	–
Прочие нефинансовые активы	–	36
	2 076	30 985
Итого активы	2 155	30 985
Долгосрочные обязательства		
Процентные кредиты и займы	14 098	14 266
Отложенные налоговые обязательства	–	157
	14 098	14 423
Краткосрочные обязательства		
Процентные кредиты и займы	2 595	24 185
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	132	63
Резервы	384	–
	3 111	24 248
Итого обязательства	17 209	38 671
Капитал	(15 054)	(7 686)
Капитал, приходящийся на собственников материнской компании	(14 121)	(7 336)
Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью	(933)	(372)

Обобщенный отчет о денежных потоках

Горки-8	За период с 1 января 2014 г. до даты выбытия	За год, закончившийся 31 декабря 2013 г.
Операционная деятельность	(2 271)	(2 540)
Инвестиционная деятельность	–	–
Финансовая деятельность	2 271	2 539
Чистое уменьшение в составе денежных средств и краткосрочных депозитов	–	(1)

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

7. Арендный доход

Группа заключила договора аренды в отношении объектов коммерческой недвижимости. Договоры аренды были заключены, в основном, на срок от пяти до семи лет и содержат условия, позволяющие пересматривать арендную плату в сторону повышения в соответствии с существующей конъюнктурой рынка. Некоторые договоры содержат условия, позволяющие их расторгать до истечения срока аренды.

По состоянию на 31 декабря 2014 г. Группа получила невозвратный гарантийный депозит за последние три месяца аренды объекта БЦ «Даниловский форт» на сумму 3,3 млн. долл. США (102 млн. руб.) и гарантийные депозиты, возвращаемые в конце срока аренды объектов БЦ «SkyLight», ТРК «Лето» и «ЦДМ на Лубянке», на сумму 8,7 млн. долл. США (261 млн. руб.), 3,7 млн. евро (156 млн. руб.) и 5,1 млн. долл. США (184 млн. руб.), соответственно. За год, завершившийся 31 декабря 2014 г., Группа отразила проценты по возвратным гарантийным депозитам арендаторов на сумму 27 млн. руб. (Примечание 13).

По состоянию на 31 декабря 2013 г. Группа получила невозвратный гарантийный депозит за последние три месяца аренды объекта БЦ «Даниловский форт» на сумму 3,3 млн. долл. США (102 млн. руб.) и гарантийные депозиты, возвращаемые в конце срока аренды объектов БЦ «SkyLight», ТРК «Лето» и «ЦДМ на Лубянке» на сумму 8,3 млн. долл. США (271 млн. руб.), 3,8 млн. евро (171 млн. руб.) и 2,9 млн. долл. США (95 млн. руб.), соответственно. За год, завершившийся 31 декабря 2013 г., Группа отразила проценты по возвратным гарантийным депозитам арендаторов на сумму 23 млн. руб. (Примечание 13).

Доход, полученный от аренды объектов ТРК «Лето», БЦ «Skylight», БЦ «Даниловский форт», «Краснобогатырская» («НИИДАР»), и других объектов недвижимости за год, завершившийся 31 декабря 2014 г., составил 1 457 млн. руб., 1 609 млн. руб., 425 млн. руб., 75 млн. руб. и 46 млн. руб., соответственно.

Доход, полученный от аренды объектов ТРК «Лето», БЦ «Skylight», БЦ «Даниловский форт», «Краснобогатырская» («НИИДАР»), ТЦ «Бульвар на Петербургской» (Казань) и других объектов недвижимости за год, завершившийся 31 декабря 2013 г., составил 1 210 млн. руб., 931 млн. руб., 303 млн. руб., 115 млн. руб., 29 млн. руб. и 42 млн. руб., соответственно.

На 31 декабря 2014 г. и 31 декабря 2013 г. минимальная сумма будущих арендных платежей по неаннулируемым договорам операционной аренды представлена ниже:

Ожидаемый срок погашения	Будущие минимальные арендные платежи	
	2014 г.	2013 г.
В течение одного года	3 574	2 694
Со второго по пятый год	11 414	8 399
После пятого года	2 166	302
	17 154	11 395

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

8. Выручка от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, от предоставления в пользование гостиничных номеров, прочих гостиничных услуг и от прочей реализации

Во втором квартале 2014 года Группа закончила строительство и ввела в эксплуатацию коттеджный поселок «Lighthouse», расположенный в Московской области в микрорайоне Горки-8. В июне 2014 года Группа продала материнской компании, ВТБ, коттеджи (Примечание 20) за 26 345 млн. руб. в счет урегулирования кредитной задолженности в сумме 25 645 млн. руб. (Примечание 27) и дополнительный платеж в сумме 700 млн. руб. Превышение урегулированной кредитной задолженности и дополнительных платежей над балансовой стоимостью переданных коттеджей признано как прибыль от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, в размере 6 038 млн. руб.

В 2014 году Группа ввела в эксплуатацию проект ЖК «Литератор». В 2014 году по подписанным актам приемки-передачи квартир Группа признала выручку в размере 12 847 млн. руб. и затраты в размере 7 591 млн. руб.

В 2014 году Группа ввела в эксплуатацию проект апартаментов «Камелия». В 2014 году по подписанным актам приемки-передачи апартаментов Группа признала выручку в размере 65 млн. руб. и затраты в размере 34 млн. руб.

В 2014 году Группа отразила выручку в размере 8 млн. руб. и затраты в размере 9 млн. руб. по проектам ЖК «Нахимовский» и ЖК «Мичуринский».

В 2014 году и 2013 году по подписанным актам приемки-передачи квартир проекта ЖК «Солнце» Группа признала выручку в размере 39 млн. руб. и 429 млн. руб. и затраты в размере 17 млн. руб. и 220 млн. руб., соответственно.

	2014	2013
Общая площадь, переданная заказчикам (тыс. кв. м):	28 937,9	1 356,40
<i>В том числе:</i>		
Местным органам власти	–	–
Прочим заказчикам	28 937,9	1 356,40
Площадь машиномест, переданных заказчикам	4 126,8	2 728,00
<i>В том числе:</i>		
Местным органам власти	–	–
Прочим заказчикам	4 126,8	2 728,00

Выручка от предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг за годы, завершившиеся 31 декабря 2014 г. и 2013 г., в размере 405 млн. руб. и 446 млн. руб., соответственно, относится к гостинице «Пекин», и за год, завершившийся 31 декабря 2014 г. в размере 287 млн. руб. – к гостинице «Камелия».

Себестоимость гостиничных услуг за годы, завершившиеся 31 декабря 2014 г. и 2013 г. представлена следующим образом:

	2014 г.	2013 г.
Расходы на содержание персонала	293	93
Амортизация	201	71
Материальные затраты, в т. ч. продукты питания и напитки	176	5
Расходы на поддержание деятельности и обслуживание объекта	282	59
	952	228

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

8. Выручка от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, от предоставления в пользование гостиничных номеров, прочих гостиничных услуг и от прочей реализации (продолжение)

Прочая выручка от реализации за годы, завершившиеся 31 декабря 2014 г. и 2013 г., представляет собой выручку, полученную в качестве агентского вознаграждения в размере 54 млн. руб. и 17 млн. руб., выручку, полученную в качестве вознаграждения за услуги генерального подрядчика в размере 5 млн. руб. и 3 млн. руб., соответственно, и прочую выручку.

9. Административные расходы и расходы на продажу

	2014 г.	2013 г.
Расходы на содержание персонала	997	959
Расходы на рекламу	591	477
Услуги риелторов	228	198
Консультационные и прочие профессиональные услуги	138	245
Износ и амортизация	63	44
Расходы на компьютерное обеспечение	53	44
Банковские услуги	14	12
Ремонт, техническое обслуживание и коммунальные услуги	11	24
Услуги за систему резервации гостиничных номеров	11	15
Услуги связи	11	10
Расходы на охрану	11	9
Аренда помещений и земли	11	6
Прочее	105	86
	2 244	2 129

В 2014 году и 2013 году Группа осуществила расходы в рамках проведения рекламных компаний основных проектов и бренда «Галс».

10. Прочие операционные доходы

	2014 г.	2013 г.
Восстановление штрафа за просрочку сдачи объекта в эксплуатацию	245	–
Возврат налога на имущество	218	–
Прибыль от реализации активов, предназначенных для продажи	212	–
Возврат ранее списанной дебиторской задолженности	96	158
Штрафы и пени к получению	44	35
Ежегодное возмещение из депозитария	39	–
Доход от списания кредиторской задолженности	26	109
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	–	629
Пени за просрочку возврата НДС	–	153
Восстановление резерва под судебные риски	–	40
Прочее	56	47
	936	1 171

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

10. Прочие операционные доходы (продолжение)

В 2013 году Группа отразила убыток от начисления штрафов за просрочку ввода гостиницы «Камелия» в эксплуатацию в сумме 290 млн. руб. Штрафные санкции были предусмотрены в договоре строительства олимпийского объекта в г. Сочи. В течение 2014 года по соглашению сторон сумма штрафов была снижена до 45 млн. руб. В результате в течение 2014 года Группа восстановила ранее начисленные штрафы за просрочку ввода гостиницы «Камелия» в эксплуатацию в размере 245 млн. руб.

В 2014 году Группа воспользовалась правом на применение льготы по налогу на имущество в виде пониженной ставки налога в размере 1,1% вместо 2,2% и признала доход в размере 218 млн. руб. Группой были поданы уточненные налоговые декларации по налогу на имущество за предыдущие периоды, в результате излишне уплаченная сумма налога на имущество была возвращена на расчетный счет.

В 2014 году Группа признала прибыль от продажи части Башни Б БЦ «Skylight» в сумме 212 млн. руб., отраженной в составе активов, предназначенных для продажи (Примечание 25).

В 2013 году Группа отразила прибыль от продажи инвестиционной недвижимости в сумме 629 млн. руб., включая прибыль от продаж части Башни Б БЦ «Skylight», ТЦ «Бульвар на Петербургской» г. Казань и земельного участка в г. Красноярск в размере 283 млн. руб., 292 млн. руб. и 54 млн. руб., соответственно.

В 2013 году Группа получила пени за просрочку возврата НДС от налоговой инспекции по строительству БЦ «Skylight» и ТРК «Лето» в размере 153 млн. руб.

В 2014 году и 2013 году Группа признала доход от списания кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности в размере 26 млн. руб. и 109 млн. руб., соответственно.

11. Прочие операционные расходы

	2014 г.	2013 г.
Обесценение основных средств (Примечание 18)	3 016	1 337
Налоги, кроме налога на прибыль	573	500
Списание дебиторской задолженности и других активов	326	380
Штрафы за просрочку сдачи объекта в эксплуатацию	80	290
Резерва под судебные риски	20	–
Прочее	134	175
	4 149	2 682

В 2014 году Группа отразила убыток в сумме 80 млн. руб. от начисления штрафов за просрочку сдачи объекта «ЦДМ на Лубянке» в эксплуатацию. В 2013 году Группа отразила убыток в сумме 290 млн. руб. от начисления штрафов за просрочку сдачи гостиницы «Камелия» в эксплуатацию.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

12. Финансовые доходы

	2014 г.	2013 г.
Проценты по банковским вкладам	741	202
Чистый убыток, приходящийся на неконтрольные доли участия в дочерних предприятиях – обществах с ограниченной ответственностью (Примечание 30)	69	8
Проценты по займам выданным	–	17
Корректировка на эффект дисконтирования по долгосрочной дебиторской задолженности (Примечание 21)	–	47
	810	274

В 2013 году Группа отразила корректировку в размере 47 млн. руб. на эффект дисконтирования по долгосрочной дебиторской задолженности в составе доходов от финансирования.

13. Финансовые расходы

	2014 г.	2013 г.
Проценты по банковским кредитам	8 746	9 001
За вычетом капитализированных сумм	(2 573)	(3 076)
Убытки по финансовым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	1 518	–
Расходы по финансовой аренде	40	24
Проценты по гарантийным депозитам арендаторов (Примечание 7)	27	23
Итого	7 758	5 972

В 2014 году Группа капитализировала проценты по банковским кредитам в размере 1 399 млн. руб., 900 млн. руб. и 274 млн. руб. в составе стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости, недвижимости, предназначенной для продажи, и основных средств, соответственно.

В 2013 году Группа капитализировала проценты по банковским кредитам в размере 851 млн. руб., 1 970 млн. руб. и 255 млн. руб. в составе стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости, недвижимости, предназначенной для продажи, и основных средств, соответственно.

14. Налог на прибыль

Основные компоненты расходов по налогу на прибыль за 2014 и 2013 годы включают в себя следующее:

	2014 г.	2013 г.
Консолидированный отчет о совокупном доходе		
Текущий налог на прибыль	(1 483)	(85)
Резерв по налогу на прибыль	(41)	(203)
Отложенный налог на прибыль	(402)	(12)
Налог на прибыль, отраженный в консолидированном отчете о совокупном доходе	(1 926)	(300)

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

14. Налог на прибыль (продолжение)

Сверка между расходами по налогу на прибыль и бухгалтерской прибылью/(бухгалтерским убытком), умноженной на ставку налога на прибыль, за год, завершившийся 31 декабря 2014 г. и 2013 г. представлена ниже:

	2014 г.	2013 г.
Прибыль/(убыток) до налогообложения	1 071	(5 275)
Налог на прибыль/(экономия по налогу на прибыль), рассчитанная на основе прибыли/(убытка) до налогообложения по действующей ставке (20%)	(214)	1 055
Расходы, не уменьшающие налоговую базу	(1 033)	(863)
Влияние различий в ставках налогообложения в других странах	(144)	(153)
Влияние чистых активов, приходящихся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью	14	2
Изменение суммы непризнанных отложенных налоговых активов	(508)	(138)
Резерв по налогу на прибыль	(41)	(203)
Налог на прибыль, отраженный в консолидированном отчете о совокупном доходе	(1 926)	(300)

	Консолидированный отчет о финансовом положении		Покупка компании одного актива и выбытие дочерней организации (Примечание 5)	Консолидированный отчет о совокупном доходе
	31 декабря 2014 г.	31 декабря 2013 г.	2014 г.	2014 г.
Отложенные налоговые обязательства				
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	(5 298)	(4 976)	–	(322)
Разница в сроках признания финансовых результатов	(65)	(65)	–	–
Разница в сроках признания капитализированных процентов	(1 709)	(1 516)	–	(193)
Разница в сроках признания затрат	(1 192)	(1 019)	–	(173)
Прочие обязательства	(223)	(214)	–	(9)
	(8 487)	(7 790)	–	(697)
Отложенные налоговые активы				
Начисление резервов	10	68	–	(58)
Оценка активов, кроме инвестиционной недвижимости	99	99	–	–
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	584	679	(79)	(16)
Износ	3	3	–	–
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	5 438	4 580	5	853
Непризнанные налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	(1 090)	(582)	–	(508)
Оценка иных активов	96	72	–	24
	5 140	4 919	(74)	295
Расход по отложенному налогу				(402)

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

14. Налог на прибыль (продолжение)

	Консолидированный отчет о финансовом положении		Покупка компании одного актива и выбытие дочерней организации (Примечание 5)	Консолидированный отчет о совокупном доходе
	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.		
Отложенные налоговые обязательства				
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	(4 976)	(4 654)	–	(322)
Разница в сроках признания финансовых результатов	(65)	(65)	–	–
Разница в сроках признания капитализированных процентов	(1 516)	(1 012)	–	(504)
Разница в сроках признания затрат	(1 019)	(370)	–	(649)
Прочие обязательства	(214)	(99)	(4)	(111)
	(7 790)	(6 200)	(4)	(1 586)
Отложенные налоговые активы				
Начисление резервов	68	35	–	33
Оценка активов, кроме инвестиционной недвижимости	99	93	–	6
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	679	482	–	197
Износ	3	3	–	–
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	4 580	3 133	–	1 447
Непризнанные налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	(582)	(444)	–	(138)
Оценка иных активов	72	44	(1)	29
	4 919	3 346	(1)	1 574
Расход по отложенному налогу				(12)

	Консолидированный отчет о финансовом положении	
	31 декабря 2014 г.	31 декабря 2013 г.
Отложенные налоговые обязательства, нетто		
Суммы, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении:		
Отложенные налоговые активы	1 788	2 391
Отложенные налоговые обязательства	(5 135)	(5 262)
Отложенные налоговые обязательства, нетто	(3 347)	(2 871)

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

14. Налог на прибыль (продолжение)

Сверка чистой суммы отложенного налогового обязательства за год, завершившийся 31 декабря 2014 г. и 2013 г. представлена ниже:

	2014 г.	2013 г.
На 1 января	(2 871)	(2 854)
Налог на прибыль, отраженный в консолидированном отчете о совокупном доходе	(402)	(12)
Приобретение дочерней организации и компании одного актива	5	(4)
Выбытие дочерней организации (Примечание 5)	(79)	(1)
На 31 декабря	(3 347)	(2 871)

По состоянию на 31 декабря 2014 г. и 2013 г. Группа признала отложенные налоговые активы в отношении налоговых убытков, перенесенных на будущие налоговые периоды в размере 21 740 млн. руб. и 19 990 млн. руб., соответственно. Срок действия убытков, уменьшающих налоговую базу последующих периодов, истекает через 5-10 лет. Непризнанные отложенные налоговые активы могут быть зачтены также в течение последующих 5-10 лет.

По состоянию на 31 декабря 2014 г. и 2013 г. Группа не признала отложенные налоговые активы в отношении налоговых убытков в размере 5 450 млн. руб. и 2 910 млн. руб., соответственно, поскольку вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, за счет которой соответствующая компания Группы может их реализовать, невелика.

15. Завершенные объекты инвестиционной недвижимости

	2014 г.	2013 г.
На 1 января	22 359	25 419
Капитальные вложения в собственные объекты недвижимости	90	1 799
Выбытие (Примечание 10)	–	(2 621)
Перевод из категории «активы, классифицированные как удерживаемые для продажи» (Примечание 25)	4 261	–
Перевод из категории «основные средства» (Примечание 18)	1 279	–
Перевод в активы, классифицированные как удерживаемые для продажи (Примечание 25)	–	(5 089)
Изменения по справедливой стоимости	2 723	2 851
На 31 декабря	30 712	22 359

Справедливая стоимость завершенных объектов инвестиционной недвижимости определялась исходя из оценки их рыночной стоимости, как это предусмотрено МСФО (IFRS) 13. При проведении оценки рыночной стоимости оценщики руководствовались имеющимися знаниями о рынке и собственными профессиональными суждениями, а не только полагались на информацию о ранее заключенных сопоставимых сделках.

Оценка проводилась штатными оценщиками Группы, обладающими соответствующей профессиональной квалификацией и имеющими недавний опыт по проведению оценки объектов инвестиционной недвижимости аналогичной категории и с аналогичным месторасположением.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

15. Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2014 г. и 31 декабря 2013 г. справедливая стоимость зданий, удерживаемых для получения арендного дохода, в сумме 29 445 млн. руб. и 20 996 млн. руб., соответственно, определялась с применением доходного подхода.

Существенные допущения, сделанные в ходе оценки доходным подходом основных проектов Группы, удерживаемых для получения арендного дохода, представлены ниже:

	31 декабря 2014 г.	31 декабря 2013 г.
Договорная ставка арендной платы, тыс. руб. / кв. м в год	23,4	18,2
Индексация арендной платы в год (в среднем)	5,5%	4,8%
Рыночная ставка арендной платы, тыс. руб. / кв. м в год:		
Офисные помещения	25,6	20,4
Торговые площади	18,9	13,6
Терминальная ставка капитализации	11,3%	9,5%
Ставка дисконтирования	14,3%	13,1%

По состоянию на 31 декабря 2014 г. и 31 декабря 2013 г. справедливая стоимость земли, удерживаемой для получения дохода от прироста стоимости в течение длительного периода времени, в сумме 1 267 млн. руб. и 1 363 млн. руб., соответственно, определялась с применением сравнительного подхода.

По состоянию на 31 декабря 2014 г. часть площадей гостиницы «Пекин», используемая для получения дохода от сдачи коммерческих площадей в аренду, в сумме 1 279 млн. руб. была переведена в состав инвестиционной недвижимости, поскольку проект достиг стадии, когда Группа смогла разделить его на две отдельные части на основе имеющейся проектной документации

По состоянию на 31 декабря 2014 г. Группой принято решение о переводе в состав инвестиционной недвижимости объектов недвижимого имущества, относящихся к Башне Б проекта «Skylight», в сумме 4 261 млн. руб., отраженных по состоянию на начало года в составе активов, предназначенных для продажи, в связи с изменением рыночной конъюнктуры (Примечание 25).

16. Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости

	2014 г.	2013 г.
На 1 января	22 482	15 348
Капитальные вложения	6 707	2 605
Капитализированные проценты (Примечание 13)	1 399	851
Приобретение инвестиционной недвижимости	–	4 741
Перевод в категорию недвижимости, предназначенной для продажи (Примечание 20)	(1 857)	(931)
Перевод в категорию основных средств (Примечание 18)	–	(564)
Переоценка по справедливой стоимости	2 847	432
На 31 декабря	31 578	22 482

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

16. Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости (продолжение)

Справедливая стоимость незавершенных объектов инвестиционной недвижимости определялась исходя из их рыночной стоимости, как это предусмотрено МСФО (IFRS) 13. При проведении оценки рыночной стоимости оценщики руководствовались имеющимися знаниями о рынке и собственными профессиональными суждениями, а не только полагались на информацию о ранее заключенных сопоставимых сделках.

Оценка проводилась штатными оценщиками Группы, обладающими соответствующей профессиональной квалификацией и имеющими недавний опыт по проведению оценки объектов инвестиционной недвижимости аналогичной категории и с аналогичным месторасположением.

По состоянию на 31 декабря 2014 г. и 31 декабря 2013 г. справедливая стоимость незавершенных объектов инвестиционной недвижимости, в сумме 31 578 млн. руб. и 22 482 млн. руб., соответственно, определялась с применением доходного метода.

Существенные допущения, сделанные в ходе оценки доходным подходом основных проектов Группы представлены ниже:

	31 декабря 2014 г.	31 декабря 2013 г.
Индексация арендной платы за год (в среднем)	5,0%	5,0%
Рыночная ставка арендной платы, тыс. руб. / кв. м в год:		
Офисные помещения	33,2	24,5
Торговые площади	74,8	52,0
Терминальная ставка капитализации	10,7%	9,5%
Ставка дисконтирования	22,5%	19,1%
Затраты на строительство, тыс. руб. / кв. м	106,4	65,2

По состоянию на конец отчетного периода Группа пересмотрела концепцию по проекту «Искра-Парк» исходя из наиболее эффективного использования земельного участка, в результате чего по состоянию на 31 декабря 2014 г. Группа перевела в состав недвижимости, предназначенной для продажи, часть площадей проекта «Искра-Парк», которая будет отведена под строительство апарт-отелей в размере 1 857 млн. руб.

В 2013 году жилая часть и гостиничный комплекс многофункционального комплекса «Москва-Сити» (проект «IQ-квартал») стоимостью 931 млн. руб. и 564 млн. руб. были переведены в категории недвижимости, предназначенной для продажи, и основных средств, соответственно, поскольку проект достиг той стадии, когда Группа смогла разделить его на три отдельные части на основе имеющейся в наличии проектной документации.

В 2013 году Группа приобрела проект «Искра-Парк» через покупку компании одного актива Gurdon Management Ltd (Cyprus) у сторонней организации. Проект включает в себя право аренды земельного участка с будущей реализацией инвестиционного контракта по застройке данного участка коммерческой недвижимости. В соответствии с условиями инвестиционного договора Группа приобретает право аренды земельного участка на котором она обязана построить объекты недвижимости, 20% площади которых будут переданы предприятию «Искра», владельцу данного земельного участка. На дату обмена, которым является дата приобретения, Группа признала право аренды земельного участка, стоимость которого включена в затраты на приобретение проекта и обязательства по передаче 20% объектов недвижимости как прочие нефинансовые обязательства в сумме равной справедливой стоимости передаваемой недвижимости в размере 1 400 млн. руб. (Примечание 29).

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

17. Инвестиции в совместное предприятие

Инвестиции в совместное предприятие включали следующее:

Наименование	Страна регистрации	Место осуществления деятельности	Проект	Фактическая доля участия с правом голоса	31 декабря 2014 г.	31 декабря 2013 г.
				%		
ЗАО «Эквивалент»	Россия	Россия	«Невская ратуша»	50%	898	1 906
Итого					898	1 906
					2014 г.	2013 г.
На 1 января					1 906	1 938
Доля в убытках зависимых и совместных предприятий, за вычетом налога, отраженная в консолидированном отчете о совокупном доходе					(1 008)	(32)
На 31 декабря					898	1 906

Ниже представлена обобщенная финансовая информация о совместном предприятии, которая основывается на его финансовой отчетности согласно МСФО:

	31 декабря 2014 г.	31 декабря 2013 г.
Внеоборотные активы	7 295	14 423
Оборотные активы	9 730	5 984
Внеоборотные обязательства	(11 855)	(10 940)
Оборотные обязательства	(3 375)	(5 655)
Чистые активы	1 795	3 812
Пропорциональная доля владения Группы	50%	50%
Балансовая стоимость инвестиции	898	1 906
	За год, закончившийся 31 декабря 2014 г.	За год, закончившийся 31 декабря 2013 г.
Убыток за год	(2 016)	(63)
Доля Группы в убытке за год	(1 008)	(32)

Группа не имеет условных обязательств в связи со своей долей участия в совместном предприятии, а совместное предприятие не имеет каких-либо условных обязательств, в отношении которых Группа несет условную ответственность.

Группа не брала на себя каких-либо обязательств капитального характера в связи со своей долей участия в совместном предприятии.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

18. Основные средства

	Здания	Прочее	Незавер- шенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость				
На 1 января 2013 г.	2 329	179	1 099	3 607
Поступления	–	250	3 660	3 910
Выбытия	–	(19)	–	(19)
Перевод из незавершенных объектов инвестиционной недвижимости (Примечание 16)	–	–	564	564
На 31 декабря 2013 г.	2 329	410	5 323	8 062
Поступления	1 810	264	337	2 411
Выбытия	–	(14)	–	(14)
Ввод объектов в эксплуатацию	4 640	–	(4 640)	–
Перевод в категорию «завершенные объекты инвестиционной недвижимости» (Примечание 15)	(1 279)	–	–	(1 279)
На 31 декабря 2014 г.	7 500	660	1 020	9 180
Накопленная амортизация и обесценение				
На 1 января 2013 г.	(144)	(56)	(1 099)	(1 299)
Начисленная амортизация за год	(77)	(36)	–	(113)
Обесценение (Примечание 11)	–	–	(1 337)	(1 337)
Выбытия	–	13	–	13
На 31 декабря 2013 г.	(221)	(79)	(2 436)	(2 736)
Начисленная амортизация за год	(131)	(131)	–	(262)
Обесценение (Примечание 11)	(3 016)	–	–	(3 016)
Ввод объектов в эксплуатацию	(2 436)	–	2 436	–
Выбытия	–	2	–	2
На 31 декабря 2014 г.	(5 804)	(208)	–	(6 012)
Остаточная стоимость				
На 31 декабря 2014 г.	1 696	452	1 020	3 168
На 31 декабря 2013 г.	2 108	331	2 887	5 326

Затраты по займам, капитализированные в течение 2014 и 2013 годов, составили 274 млн. руб. и 255 млн. руб., соответственно.

В течение 2014 года и 2013 года Группа капитализировала затраты на содержание персонала в составе стоимости основных средств (проект «Камелия») в сумме 19 млн. руб. и 31 млн. руб., соответственно.

В 2014 и 2013 году Группа провела тест на обесценение проекта «Камелия» и определила его возмещаемую стоимость как стоимость от использования. В результате Группа признала убытки от обесценения в размере 2 687 млн. руб. и 1 337 млн. руб., соответственно, которые включены в состав прочих операционных расходов.

18. Основные средства (продолжение)

Признание обесценения в 2014 и 2013 году было вызвано следующими основными событиями и обстоятельствами:

- ▶ Руководство Группы изменило концепцию проекта: увеличило будущие затраты на внутреннюю отделку помещений для повышения их ценности с точки зрения покупателей;
- ▶ Будущие денежные потоки от аренды гостиничных номеров были снижены в связи с изменением рыночной конъюнктуры.

Ниже приведены существенные допущения, принятые при оценке стоимости от использования гостиницы «Камелия»:

- ▶ Ставка дисконтирования – 15% (18% при оценке стоимости в 2013 году);
- ▶ Период эксплуатации гостиницы – с 2015 по 2017 год, в котором гостиницу предполагается продать (с 2014 по 2018 год при оценке стоимости в 2013 году);
- ▶ Ставка капитализации – 11% (11% при оценке стоимости в 2013 году).

В июле 2014 года Группа приобрела 100% акций компании ЗАО «Брестская», владеющей зданием в г. Москве, для реализации проекта гостинично-апартаментный комплекс «Пекин» за 33,6 млн. долл. США (1 214 млн. руб.) и отразила сделку как приобретение компании одного актива. В августе 2014 года здание, которым владело ЗАО «Брестская», было передано Группой для переселения арендаторов из гостиницы «Пекин» в целях ее последующей реконструкции. Затраты на приобретение были включены в стоимость гостиницы «Пекин».

В 2014 году Группа провела тест на обесценение гостиницы «Пекин» и определила его возмещаемую стоимость как стоимость от использования. В результате Группа признала убыток от обесценения в размере 329 млн. руб. в составе прочих операционных расходов.

Ниже приведены существенные допущения, принятые при оценке стоимости от использования гостиницы «Пекин»:

- ▶ Ставка дисконтирования – 15%;
- ▶ Период эксплуатации гостиницы – с 2015 по 2019 год, в котором гостиницу предполагается продать;
- ▶ Ставка капитализации – 11%

В 2013 году ввиду отсутствия индикаторов обесценения тест на обесценение не проводился.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

19. Нематериальные активы

Нематериальные активы включали следующее:

	Гудвил	Права на строительство	Прочее	Итого
Первоначальная стоимость				
На 1 января 2013 г.	861	675	37	1 573
Поступления	–	–	1	1
Выбытия	–	–	(33)	(33)
На 31 декабря 2013 г.	861	675	5	1 541
Поступления	–	–	–	–
Выбытия	–	–	–	–
На 31 декабря 2014 г.	861	675	5	1 541
Амортизация и обесценение				
На 1 января 2013 г.	(769)	(222)	(37)	(1 028)
Выбытия	–	–	32	32
На 31 декабря 2013 г.	(769)	(222)	(5)	(996)
Выбытия	–	–	–	–
На 31 декабря 2014 г.	(769)	(222)	(5)	(996)
Остаточная стоимость				
На 31 декабря 2014 г.	92	453	–	545
На 31 декабря 2013 г.	92	453	–	545

В течение 2011 года Группа признала гудвил в размере 92 млн. руб. в результате приобретения компании Citer Invest B.V. (проект «IQ-квартал»). На 31 декабря 2014 г. и 31 декабря 2013 г. тест на обесценение гудвила был проведен на основе «IQ-квартал» как подразделения, генерирующего денежные потоки. Возмещаемая стоимость определялась как стоимость от использования путем дисконтирования будущих денежных потоков от проекта. Ниже приведены существенные допущения, принятые при оценке стоимости от использования проекта «IQ-квартал»:

- ▶ Ставка дисконтирования – 17,22% (18,8% при оценке стоимости в 2013 году);
- ▶ Период операционной деятельности с 2015 по 2021 год, в котором данный проект предполагается продать (на 31 декабря 2013 г.: с 2015 по 2018-2021 год, в котором данный проект предполагается продать);
- ▶ Ставка капитализации – 11% (на 31 декабря 2013 г.: 10%).

Руководство полагает, что ни одно из разумно возможных изменений любого из указанных выше ключевых допущений не может привести к существенному превышению балансовой стоимости над возмещаемой стоимостью.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

20. Недвижимость, предназначенная для продажи

	2014 г.	2013 г.
На 1 января	49 679	38 974
Понесенные затраты на строительство	9 828	9 669
Капитализированные проценты	900	1 970
Выбытие дочернего предприятия (Примечание 5)	(1 376)	(155)
Перевод из категории незавершенных объектов инвестиционной недвижимости (Примечание 16)	1 857	931
Реализованные объекты (Примечание 8)	(27 958)	(220)
Списание стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации	(8 073)	(1 490)
На 31 декабря	24 857	49 679

На 31 декабря 2014 г. и 2013 г. Группа провела проверку недвижимости, предназначенной для продажи, на предмет возможности возмещения ее стоимости. В течение 2014 и 2013 годов Группа отразила убыток в размере 8 073 млн. руб. и 1 490 млн. руб., соответственно, возникший в результате списания стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации.

В течение 2014 и 2013 годов Группа капитализировала затраты на содержание персонала в сумме 153 млн. руб. и 141 млн. руб., соответственно, в составе стоимости недвижимости, предназначенной для продажи.

21. Дебиторская задолженность по основной деятельности, прочая дебиторская задолженность и прочие финансовые активы

	31 декабря 2014 г.	31 декабря 2013 г.
Дебиторская задолженность по основной деятельности		
Дебиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	342	94
	342	94
Прочая дебиторская задолженность		
Прочая дебиторская задолженность – третьи стороны	1 009	725
Прочая дебиторская задолженность – связанные стороны	113	23
	1 122	748
	1 464	842
Прочие оборотные финансовые активы	31 декабря 2014 г.	31 декабря 2013 г.
Прочие финансовые активы	45	334
	45	334

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

21. Дебиторская задолженность по основной деятельности, прочая дебиторская задолженность и прочие финансовые активы (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2014 г. прочие финансовые активы представлены амортизированной стоимостью дебиторской задолженности, возникшей в результате продажи ЗАО «РТИ-Эстейт» в размере 45 млн. руб. (на 31 декабря 2013 г.: 265 млн. руб.), и прочей дебиторской задолженностью в размере ноль млн. руб. (на 31 декабря 2013 г.: 69 млн. руб.). Эффект уменьшения дисконта отражен в составе финансовых доходов (Примечание 12).

Торговая и прочая дебиторская задолженность не являются ни просроченными, ни обесцененными. Группа не имеет полученного обеспечения в отношении дебиторской задолженности.

22. Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

По состоянию на 31 декабря 2014 г. финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, на общую сумму 2 833 млн. руб. включали инвестиции в некотирующиеся доли участия в капитале (Примечание 5).

23. Денежные средства и краткосрочные депозиты

	31 декабря 2014 г.	31 декабря 2013 г.
Денежные средства на счетах в банках и в кассе	627	771
Краткосрочные депозиты	17 477	6 635
	18 104	7 406

На 31 декабря 2014 г. денежные эквиваленты были представлены следующим образом: 18 094 млн. руб. в Банке ВТБ (на 31 декабря 2013 г.: 7 396 млн. руб.), 10 млн. руб. в прочих банках (на 31 декабря 2013 г.: 10 млн. руб.),

Краткосрочные депозиты размещаются на различные сроки (от одного дня до трех месяцев) в зависимости от потребностей Группы в денежных средствах. На 31 декабря 2014 г. и 31 декабря 2013 г. средневзвешенная процентная ставка по вкладам «до востребования» составляла 7,7% и 5,5%, соответственно.

Банку ВТБ по состоянию на 31 декабря 2014 г. агентством Moody's присвоен кредитный рейтинг Ba1.

Банку ВТБ по состоянию на 31 декабря 2013 г. агентством Moody's присвоен кредитный рейтинг Baа2.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

24. Прочие нефинансовые активы

	31 декабря 2014 г.	31 декабря 2013 г.
Прочие внеоборотные активы		
Авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости	4 574	3 116
Авансы, выданные под строительство основных средств	494	464
	5 068	3 580
Прочие оборотные активы		
Авансы, выданные под строительство объектов недвижимости, предназначенной для продажи, с периодом реализации больше года	2 383	1 759
Авансы, выданные под строительство объектов недвижимости, предназначенной для продажи, с периодом реализации в течение года	492	5
Авансовые платежи по налогам	70	36
Прочие оборотные нефинансовые активы	208	238
	3 153	2 038

25. Активы и обязательства, классифицированные как предназначенные для продажи

В 2014 году Группа реализовала третьим лицам часть площадей башни Б «SkyLight» общей площадью 5 042 кв. м., справедливая стоимость которых составляет 1 256 млн. руб. Финансовый результат от выбытия активов, классифицированных как предназначенные для продажи, отражен в составе операционных доходов консолидированного отчета о совокупном доходе (Примечание 10).

В третьем квартале 2013 года руководство Группы приняло решение о продаже Башни Б «SkyLight», бизнес-центра класса «А» с двумя симметричными башнями, находящегося на Ленинградском шоссе в городе Москва. В декабре 2013 года часть площадей Башни Б «SkyLight» была реализована (Примечание 10). Оставшаяся часть активов и обязательств в сумме 5 089 млн. руб. и 450 млн. руб., соответственно, по состоянию на 31 декабря 2013 г. была классифицирована как активы и обязательства, предназначенные для продажи, так как руководство Группы имеет твердые намерения осуществить продажу в течение одного года с даты классификации. Группа проводит активный поиск покупателей и рекламную кампанию. Данные активы и обязательства включены в состав сегмента «Инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду» (Примечание 36).

По состоянию на 31 декабря 2014 г. под влиянием изменений рыночных условий Группа изменила свое намерение продать Башню Б «SkyLight» в ближайшем будущем по текущим рыночным ценам и перевела значительную часть площадей назад в состав инвестиционной недвижимости. Оставшаяся часть площадей, отраженная по состоянию на 31 декабря 2014 г. в составе активов, классифицированных как предназначенные для продажи, в сумме 640 млн. руб. включает в себя площади, продажа которых была одобрена руководством Группы, и сделка была завершена в феврале 2015 года. (Примечание 39).

26. Капитал

По состоянию на 31 декабря 2014 г. и на 31 декабря 2013 г. общее количество выпущенных Компанией обыкновенных акций и акций, находящихся в обращении, составляло 11 217 094 штуки и 11 211 534 штуки соответственно. Номинальная стоимость одной акции составляет 50 руб.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

26. Капитал (продолжение)

Сверка количества объявленных, выпущенных и находящихся в обращении акций по состоянию на 31 декабря 2014 г. и 31 декабря 2013 г. представлена ниже:

	Итого объявленные и выпущенные акции	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Итого объявленные, выпущенные и находящиеся в обращении акции
	<i>тыс. штук</i>	<i>тыс. штук</i>	<i>тыс. штук</i>
На 31 декабря 2013 г.	11 217	(5)	11 212
На 31 декабря 2014 г.	11 217	(5)	11 212

27. Процентные кредиты и займы

	Процентная ставка, %	Срок погашения	31 декабря 2014 г.	31 декабря 2013 г.
Краткосрочные процентные кредиты, полученные от связанных сторон				
ВТБ	9,5%	2020 г.	6 452	6 072
ВТБ	9,5%	2017 г.	2 667	2 174
ВТБ	9,5%	2016 г.	466	67
ВТБ	9,5%	2015 г.	3 435	–
ВТБ	12,0%	2017 г.	–	17 651
ВТБ	Ставка рефинансирования ЦБ РФ + 0,25%	2014 г.	–	5 261
ВТБ	Ставка рефинансирования ЦБ РФ + 0,25%	2015 г.	2 517	4 077
ВТБ	Ставка рефинансирования ЦБ РФ + 0,25%	2016 г.	2 400	1 591
			17 937	36 893
Краткосрочные процентные кредиты и займы, полученные от третьих сторон				
Внешэкономбанк	9,0%	2014 г.	–	2 456
Прочие третьи стороны	Различные	Различные	27	9
			27	2 465
Итого краткосрочные процентные кредиты и займы			17 964	39 358
Долгосрочные процентные кредиты и займы, полученные от связанных сторон				
ВТБ	8,0%	2015 г.	4 242	4 128
ВТБ	9,5%	2017 г.	27 264	26 264
	9,5%	2018 г.	11	–
ВТБ	9,5%	2021 г.	35 369	24 468
ВТБ	9,5%	2020 г.	12 746	10 914
ВТБ	9,5%	2022 г.	4 183	3 841
ВТБ	9,5%	2016 г.	3 231	3 759
ВТБ	9,5%	2019 г.	–	3 521
ВТБ	9,5%	2015 г.	–	3 210
ВТБ	10,0%	2015 г.	9 601	5 928
ВТБ	Ставка рефинансирования ЦБ РФ + 0,25%	2015 г.	–	620
Прочие связанные стороны	Различные	2015 г.	–	40
			96 647	86 693
Долгосрочные процентные кредиты и займы, полученные от третьих сторон				
Emtomax International N.V	8,15%	2018 г.	2 356	1 305
Прочие третьи стороны	Различные	Различные	–	21
			2 356	1 326
Итого долгосрочные процентные кредиты и займы			99 003	88 019
Итого процентные кредиты и займы			116 967	127 377

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

27. Процентные кредиты и займы (продолжение)

График погашения задолженности на 31 декабря 2014 г. представлен следующим образом:

За год по 31 декабря

2015 г.	19 822
2016 г.	6 097
2017 г.	29 931
2018 г.	2 367
2020 г.	19 198
2021 г.	35 369
2022 г.	4 183
Итого	116 967

ВТБ

В апреле 2014 года Группа подписала с ВТБ договор на открытие новой кредитной линии в размере 1 477 млн. руб. с целью финансирования проекта «Сады Пекина». Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых. Срок погашения наступает в октябре 2017 года. В июле 2014 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность об увеличении кредитного лимита по договору с 1 477 млн. руб. до 2 760 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2014 г. кредитная линия была использована на сумму 2 391 млн. руб.

В апреле 2014 года Группа подписала с ВТБ договор на открытие новой кредитной линии в размере 1 802 млн. руб. с целью финансирования реконструкции гостиничного комплекса «Пекин». Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых. Срок погашения наступает в апреле 2018 года. В июле 2014 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность об уменьшении кредитного лимита по договору с 1 802 млн. руб. до 519 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2014 г. кредитная линия была использована на сумму 11 млн. руб.

В мае 2010 года Группа подписала с ВТБ договор об открытии кредитной линии сроком на четыре года на сумму до 557 млн. руб. для финансирования проекта «ЦДМ на Лубянке». Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5%. В октябре 2010 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность об увеличении кредитного лимита по договору с 557 млн. руб. до 5 780 млн. руб. и продлении срока погашения с мая 2014 года по январь 2019 года. В мае 2014 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность об увеличении кредитного лимита по кредитному договору с 5 780 млн. руб. до 9 710 млн. руб. и продлении срока погашения с января 2019 года по сентябрь 2021 года. По состоянию на 31 декабря 2014 г. и 2013 г. кредитная линия была использована на сумму 7 950 млн. руб. и 3 011 млн. руб., соответственно.

В июне 2014 года Группа подписала с ВТБ договор на открытие новой кредитной линии в размере 2 047 млн. руб. с целью финансирования проекта «Искра-Парк». Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых. Срок погашения наступает в июне 2021 года. По состоянию на 31 декабря 2014 г. кредитная линия была использована на сумму 520 млн. руб.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

27. Процентные кредиты и займы (продолжение)

ВТБ (продолжение)

В сентябре 2010 года Группа подписала с ВТБ договор на открытие кредитной линии в размере 5 374 млн. руб. с целью финансирования проекта БЦ «Skylight». Процентная ставка по кредитной линии установлена на уровне ставки рефинансирования ЦБ РФ + 0,25%. Срок погашения наступал в сентябре 2014 года. В августе 2014 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность о продлении срока погашения с сентября 2014 года по сентябрь 2015 года. По состоянию на 31 декабря 2014 г. и 2013 г. кредитная линия была использована на сумму 5 271 млн. руб. и 5 271 млн. руб., соответственно.

В апреле 2010 года Группа подписала с ВТБ договор на открытие кредитной линии в размере 475 млн. руб. для финансирования текущей деятельности. Процентная ставка по кредитной линии установлена на уровне ставки рефинансирования ЦБ РФ + 0,25% годовых. Срок погашения наступает в июле 2015 года. По состоянию на 31 декабря 2013 г. кредитная линия была полностью использована. В июне 2014 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность о передаче части активов проекта «Lighthouse» (недвижимость, предназначенная для продажи) в качестве отступного для погашения обязательств кредитному договору в размере 638 млн. руб., включая начисленные проценты (Примечание 8).

В апреле 2010 года Группа подписала с ВТБ кредитный договор на открытие кредитной линии в размере 3 183 млн. руб. с целью финансирования проекта «Lighthouse». Процентная ставка по кредитной линии установлена на уровне ставки рефинансирования ЦБ РФ + 0,25% годовых. Срок погашения наступает в июле 2015 года. По состоянию на 31 декабря 2013 г. кредитная линия была полностью использована. В июне 2014 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность о передаче части активов проекта «Lighthouse» (недвижимость, предназначенная для продажи) в качестве отступного для погашения обязательств по кредитному договору в размере 4 203 млн. руб., включая начисленные проценты (Примечание 8).

В январе 2011 года Группа подписала с ВТБ договор на открытие кредитной линии сроком на шесть лет в размере 17 077 млн. руб. с целью финансирования проекта «Lighthouse». Процентная ставка по кредитной линии составляет 12% годовых. По состоянию на 31 декабря 2013 г. кредитная линия была использована на сумму 14 485 млн. руб.. В июне 2014 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность о передаче части активов проекта «Lighthouse» (недвижимость, предназначенная для продажи) в качестве отступного для погашения обязательств по кредитному договору в размере 20 745 млн. руб., включая начисленные проценты (Примечание 8).

В марте 2012 года Группа подписала с ВТБ договор на открытие кредитной линии в размере 1 780 млн. руб. с целью финансирования проекта «Литератор».

Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых. Срок погашения наступает в июле 2015 года. По состоянию на 31 декабря 2014 г. и 2013 г. кредитная линия была полностью погашена.

27. Процентные кредиты и займы (продолжение)

ВТБ (продолжение)

В марте 2013 года Группа подписала с ВТБ новый кредитный договор на открытие новой кредитной линии в размере 3 600 млн. руб. с целью финансирования проекта «Искра-Парк». Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых. Срок погашения наступает в марте 2022 года. По состоянию на 31 декабря 2014 г. и 2013 г. кредитная линия была полностью использована.

В марте 2011 года Группа подписала с ВТБ кредитный договор на открытие кредитной линии в размере 679 млн. руб. с целью финансирования проекта «Театральный дом». Процентная ставка по кредитной линии установлена на уровне ставки рефинансирования ЦБ РФ + 0,25%. Срок погашения наступает в марте 2016 года. В августе 2012 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность об увеличении кредитного лимита по договору с 679 млн. руб. до 1 297 млн. руб. В апреле 2013 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность об увеличении кредитного лимита по договору с 1 297 млн. руб. до 2 683 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2014 г. и 2013 г. кредитная линия была использована на сумму 2 101 млн. руб. и 1 439 млн. руб., соответственно.

В сентябре 2011 года Группа подписала договор об открытии кредитной линии на сумму до 5 000 млн. руб. для финансирования текущей деятельности. Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5%. Срок погашения наступает в декабре 2020 г. В июле 2012 года Группа пришла к соглашению с ВТБ об увеличении лимита по кредитной линии до 6 200 млн. руб. В мае 2013 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность об увеличении корпоративного кредитного лимита с 6 200 млн. руб. до 9 600 млн. руб., предназначенного для поддержания текущей деятельности, а также проектного финансирования. По состоянию на 31 декабря 2014 г. и 2013 г. кредитная линия была полностью использована и использована на сумму 8 730 млн. руб., соответственно.

В мае 2013 года Группа подписала с ВТБ договор на открытие новой кредитной линии в размере 9 008 млн. руб. с целью финансирования проекта мультифункционального комплекса «IQ-квартал». Процентная ставка по кредитной линии составляет 10,00% годовых. Срок погашения наступает в ноябре 2015 года. По состоянию на 31 декабря 2014 г. и 2013 г. кредитная линия была использована на сумму 6 115 млн. руб. и 2 220 млн. руб., соответственно.

В декабре 2013 года Группа подписала с ВТБ договор на открытие новой кредитной линии в размере 1 755 млн. руб. с целью финансирования проекта «Наследие». Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых. Срок погашения наступает в марте 2016 года. По состоянию на 31 декабря 2014 г. и 2013 г. кредитная линия была использована на сумму 442 млн. руб. и 66 млн. руб., соответственно.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

28. Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря 2014 г.	31 декабря 2013 г.
Краткосрочные финансовые обязательства		
Кредиторская задолженность по основной деятельности		
Гарантийные удержания	1 028	389
Кредиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	1 347	114
	2 375	503
Прочая кредиторская задолженность		
Задолженность по оплате труда	141	336
Задолженность по налогам	1 284	1 476
Прочая кредиторская задолженность – третьи стороны	1 261	629
Обязательства по финансовой аренде	36	47
	2 722	2 488
	5 097	2 991
Долгосрочные финансовые обязательства		
Кредиторская задолженность по основной деятельности		
Гарантийные удержания	399	497
	399	497
Прочая кредиторская задолженность		
Обязательства по финансовой аренде	145	81
	145	81
	544	578

По состоянию на 31 декабря 2013 г. в целях приведения сравнительных данных в соответствие данными за отчетный период Группа перенесла часть задолженности из задолженности по оплате труда в состав прочей кредиторской задолженности в сумме 386 млн. руб.

Гарантийные удержания представляют собой суммы, полученные от подрядчиков и удерживаемые Группой до момента завершения строительства объектов Группы и исполнения подрядчиками своих обязательств в отношении данных объектов.

29. Прочие нефинансовые обязательства

	31 декабря 2014 г.	31 декабря 2013 г.
Долгосрочные обязательства		
Авансы от Искра (Примечание 16)	1 400	1 400
Авансы от покупателей	646	912
Отложенный арендный доход	96	119
	2 142	2 431
Краткосрочные обязательства		
Авансы от покупателей и заказчиков со сроком погашения более 1 года	14 561	9 441
Авансы от государственных органов со сроком погашения более 1 года	1 659	1 659
Авансы от покупателей и заказчиков со сроком погашения до 1 года	2 627	1 055
	18 847	12 155

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

30. Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью

	2014 г.	2013 г.
На 1 января	33	19
Чистый убыток, приходящийся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью (Примечание 12)	(69)	(8)
Перевод в капитал	36	22
На 31 декабря	–	33

31. Встроенные производные финансовые инструменты

В 2013 году Группа заключила долгосрочные договоры аренды нежилых помещений, размер арендных платежей по которым установлен в долларах США, валюте, отличной от функциональной валюты обеих сторон соглашения. В соответствии с условиями указанных соглашений платежи осуществляются арендаторами в российских рублях по курсу в пределах валютного коридора, установленного договором, что говорит о наличии валютных производных инструментов, встроенных в договоры аренды.

Справедливая стоимость встроенных производных инструментов по состоянию на 31 декабря 2014 г. и на 31 декабря 2013 г. составила 1 869 млн. руб. и 378 млн. руб., соответственно.

В 2014 г. изменение в справедливой стоимости встроенных производных инструментов в сумме 1 491 млн. руб. было отражено как убыток от изменения справедливой стоимости финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости, через прибыль или убыток.

32. Справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств

Ниже представлено сравнение балансовой и справедливой стоимости финансовых инструментов Группы, отраженных в консолидированной финансовой отчетности в разрезе классов.

	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость	
	31 декабря 2014 г.	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2014 г.	31 декабря 2013 г.
Финансовые активы				
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	2 833	–	2 833	–
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	1 509	1 176	1 509	1 176
Займы выданные и векселя полученные	7	22	7	22
Денежные средства и краткосрочные депозиты	18 104	7 406	18 104	7 406
	22 453	8 604	22 453	8 604
Финансовые обязательства				
Процентные кредиты и займы:				
Займы с плавающей процентной ставкой	(4 917)	(11 549)	(4 917)	(11 549)
Займы с фиксированной процентной ставкой	(112 050)	(115 828)	(97 395)	(100 935)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(5 641)	(3 569)	(5 641)	(3 569)
Встроенные производные финансовые инструменты	(1 869)	(33)	(1 869)	(33)
Гарантийные депозиты от арендаторов	(607)	(484)	(607)	(484)
	(125 084)	(131 463)	(110 429)	(116 570)

32. Справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств (продолжение)

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств представляет собой сумму, на которую может быть обменен финансовый инструмент в рамках текущей операции между заинтересованными сторонами, желающими заключить сделку, кроме случаев вынужденной продажи или ликвидации. Для оценки справедливой стоимости используются следующие методы и допущения:

- ▶ Справедливая стоимость денежных средств и краткосрочных депозитов, дебиторской задолженности по основной деятельности и прочей дебиторской задолженности, кредиторской задолженности по основной деятельности и прочей кредиторской задолженности, а также прочих оборотных финансовых активов приблизительно равна их балансовой стоимости, главным образом, вследствие краткосрочного характера указанных финансовых инструментов.
- ▶ Долгосрочные и краткосрочные займы выданные и векселя полученные оцениваются Группой на основе таких параметров, как процентные ставки, кредитоспособность отдельных клиентов и уровень риска, связанный с финансируемым проектом. По оценке Группы, на 31 декабря 2014 г. и 31 декабря 2013 г. балансовая стоимость выданных займов и полученных векселей существенно не отличалась от их справедливой стоимости.
- ▶ Справедливая стоимость займов с плавающей процентной ставкой определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на тот момент в отношении займов, полученных на тех же условиях, с учетом оставшихся сроков погашения. На 31 декабря 2014 г. и 31 декабря 2013 г. балансовая стоимость кредитов и займов с плавающей процентной ставкой была приблизительно равна их справедливой стоимости.
- ▶ Справедливая стоимость займов с фиксированной процентной ставкой определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на тот момент в отношении займов, полученных на тех же условиях (по состоянию на 31 декабря 2014 г. и 31 декабря 2013 г. ставка примерно составила 9,5% и 9,68%, соответственно), с учетом оставшихся сроков погашения. Балансовая стоимость кредитов и займов с фиксированной ставкой на 31 декабря 2014 г. и 31 декабря 2013 г. учитывается по амортизированной стоимости.
- ▶ Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, и встроенные производные инструменты отражаются по справедливой стоимости.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

33. Оценка справедливой стоимости

В таблице ниже представлена иерархия источников оценок справедливой стоимости активов и обязательств Группы.

Раскрытие количественной информации об иерархии источников оценок справедливой стоимости активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2014 г.:

	Дата оценки	Оценка справедливой стоимости с использованием			
		Итого	Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Существенные наблюдаемые исходные данные (Уровень 2)	Существенные ненаблюдае- мые исходные данные (Уровень 3)
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости					
Финансовые активы					
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	31 декабря 2014 г.	2 833	–	–	2 833
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи					
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 25)	31 декабря 2014 г.	640	–	–	640
Инвестиционная недвижимость					
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 15)	31 декабря 2014 г.	30 712	–	–	30 712
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 16)	31 декабря 2014 г.	31 578	–	–	31 578
Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости					
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток					
Встроенные производные финансовые инструменты (Примечание 31)	31 декабря 2014 г.	1 869	–	–	1 869
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается (Примечание 32)					
Процентные кредиты и займы	31 декабря 2014 г.	102 312	–	–	102 312

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

33. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Раскрытие количественной информации об иерархии источников оценок справедливой стоимости активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2013 г.:

	Дата оценки	Оценка справедливой стоимости с использованием			
		Итого	Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Существенные наблюдаемые исходные данные (Уровень 2)	Существенные ненаблюдаемые исходные данные (Уровень 3)
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости					
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи					
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 25)	31 декабря 2013 г.	5 089	–	–	5 089
Инвестиционная недвижимость					
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 15)	31 декабря 2013 г.	22 359	–	–	22 359
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 16)	31 декабря 2013 г.	22 482	–	–	22 482
Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости					
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток					
Встроенные производные финансовые инструменты (Примечание 31)	31 декабря 2013 г.	33	–	–	33
Обязательства, непосредственно связанные с активами, классифицированные как предназначенные для продажи					
Встроенные производные финансовые инструменты (Примечание 31)	31 декабря 2013 г.	345	–	–	345
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается (Примечание 32)					
Процентные кредиты и займы	31 декабря 2013 г.	112 484	–	–	112 484

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

33. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Описание значительных ненаблюдаемых исходных данных для оценки:

Методика оценки	Значительные ненаблюдаемые исходные данные	Диапазон (средне-взвешенное значение)	Чувствительность справедливой стоимости к исходным данным
Инвестиционная недвижимость и активы, классифицированные как предназначенные для продажи			
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП Ставка дисконтирования	13,0%-15,0% (14,0%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (453) млн. руб. и 470 млн. руб., соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП Индексация арендной платы в год	3,5%-7,0% (5,4%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 955 млн. руб. и (927) млн. руб., соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП Терминальная ставка капитализации	9,5%-13,0% (11,2%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (1 390) млн. руб. и 1 667 млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП Ставка дисконтирования	15,27%-35,0% (22,5%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (1 887) млн. руб. и 2 007 млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП Индексация арендной платы в год	5,0%-5,0% (5,0%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 3 236 млн. руб. и (2 992) млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП Терминальная ставка капитализации	10,0%-11,0% (10,7%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (2 530) млн. руб. и 3 054 млн. руб., соответственно
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи			
Долевые инструменты	Сравнительный подход Цена продажи земельного участка, принадлежащего объекту инвестирования	0,2-0,892	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 10% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 270 млн. руб. и (270) млн. руб., соответственно
Встроенные производные финансовые инструменты			
Валютные производные инструменты, встроенные в договоры аренды	Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза Курс доллара США	56,25 руб./доллар США	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 28,5% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 848 млн. руб. и (836) млн. руб., соответственно

34. Операции со связанными сторонами

В таблице ниже представлена информация об операциях со связанными сторонами за годы, завершившиеся 31 декабря.

Операции со связанными сторонами

Расход по выплате процентов акционерам

Расход по выплате процентов ВТБ

	2014 г.	2013 г.
	6 093	5 600
	6 093	5 600

Процентный доход по операциям с акционером

Процентный доход, полученный от ВТБ

	741	190
	741	190

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

34. Операции со связанными сторонами (продолжение)

	31 декабря 2014 г.	31 декабря 2013 г.
Средства акционеров		
Денежные средства и краткосрочные депозиты в ВТБ	18 094	7 396
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность перед ВТБ	113	22
	18 207	7 418
Задолженность акционеров		
Кредиты и займы, полученные от ВТБ	114 584	123 547
	114 584	123 547

Ниже перечислены основные связанные стороны, сделки и остатки по операциям с которыми представлены в отчетном периоде:

- ▶ материнская компания Группы – ВТБ.

Информация об обеспечении по кредитам, полученным Группой от ВТБ, представлена в Примечании 37.

Операции со связанными сторонами проводились на условиях, эквивалентных рыночным условиям.

Вознаграждение ключевого управленческого персонала Группы за годы, завершившиеся 31 декабря:

	2014 г.	2013 г.
Краткосрочные выплаты работникам	291	165
Прочие долгосрочные выплаты	31	17

35. Цели и политика управления финансовыми рисками

Основные финансовые обязательства Группы включают кредиты и займы. Основной целью кредитов и займов Группы является финансирование приобретения и строительства объектов недвижимости Группы. Группа имеет дебиторскую задолженность по основной деятельности и прочую дебиторскую задолженность, кредиторскую задолженность по основной деятельности и прочую кредиторскую задолженность, а также денежные средства и краткосрочные депозиты, возникающие непосредственно в результате хозяйственной деятельности Группы.

Группа подвержена рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

Рыночный риск

Рыночный риск представляет собой риск изменения справедливой стоимости финансовых инструментов в результате колебания рыночных цен. Основные рыночные риски, связанные с деятельностью Группы, включают риск изменения процентной ставки и валютный риск. Среди финансовых инструментов Группы рыночному риску подвержены, главным образом, процентные кредиты и займы, краткосрочные депозиты, выданные займы и векселя.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

35. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)

Риск изменения процентной ставки

Риск изменения процентной ставки – это риск того, что стоимость будущих денежных потоков по финансовым инструментам будет колебаться вследствие изменений рыночных процентных ставок. Группа подвержена риску изменения рыночных процентных ставок, главным образом, в связи с наличием у нее кредитов и займов с плавающими процентными ставками. Большинство кредитов и займов имеют фиксированные процентные ставки, что ограничивает данный риск. Группа не использует производные финансовые инструменты для управления риском, связанным с изменением процентных ставок.

Ниже представлен анализ обоснованно возможных изменений процентных ставок (при этом все другие переменные приняты величинами постоянными) с учетом влияния на убыток до налогообложения и на капитал.

	Увеличение/ (уменьшение) в базисных пунктах	Влияние на убыток до налогооб- ложения
31 декабря 2014 г.		
Ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации	0,5%	(20)
	-0,5%	20
31 декабря 2013 г.		
Ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации	0,28%	(32)
	-0,28%	32

Валютный риск

Валютный риск – это риск изменения справедливой стоимости финансового инструмента или будущих денежных потоков вследствие изменений в курсах иностранных валют. Группа осуществляет ряд операций в иностранной валюте. Группа подвержена валютному риску, главным образом, в связи с наличием у нее кредитов и займов, а также денежных средств и краткосрочных депозитов, выраженных в долларах США. Группа не использует производные финансовые инструменты для управления валютным риском, за исключением тех, которые встроены в договоры аренды (Примечание 31).

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

35. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)

Валютный риск (продолжение)

В следующей таблице представлена чувствительность убытка Группы до налогообложения к обоснованно возможному изменению курса доллара США, при неизменности прочих переменных (вследствие изменения справедливой стоимости денежных активов и обязательств). Подверженность Группы риску изменения обменных курсов прочих иностранных валют незначительна.

	Изменение курса доллара США	Влияние на убыток до налогооб- ложения
31 декабря 2014 г.	28,54%	(792)
	-28,54%	792
31 декабря 2013 г.	10,21%	(158)
	-10,21%	158

Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск понесения убытков вследствие невыполнения контрагентом обязательств по финансовому инструменту или договору с клиентами. Подверженность Группы кредитному риску связана с арендой и финансовой деятельностью, включая депозиты в банках и финансовых организациях.

Для управления кредитным риском, связанным с денежными средствами и краткосрочными депозитами, Группа размещает имеющиеся денежные средства, главным образом, в ВТБ (основной акционер Группы). Руководство проводит регулярный анализ кредитоспособности банков, в которых размещаются денежные средства.

Группа осуществляет тщательный контроль за выполнением и степенью завершенности проектов, что позволяет снизить связанный с ними кредитный риск.

Для целей управления кредитным риском Группа требует осуществлять арендные платежи заблаговременно. Финансовое положение арендатора определяется на момент заключения договора аренды на основе подробной системы оценки кредитного рейтинга. Осуществляется регулярный мониторинг непогашенной дебиторской задолженности по расчетам с арендаторами.

При реализации недвижимости, предназначенной для продажи, Группа передает имущество в собственность только после получения аванса от клиента, что позволяет существенно снизить кредитный риск, связанный с клиентом.

Максимальный кредитный риск на отчетную дату эквивалентен балансовой стоимости каждого класса финансовых активов.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

35. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)

Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет строгий контроль за состоянием ликвидности. Группа использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы удостовериться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств. На случай если фактические доступные денежные средства окажутся ниже прогнозируемого объема, Группа имеет гарантированное финансирование от основного акционера, ВТБ.

Ниже в таблице представлены финансовые обязательства Группы в разрезе сроков, оставшихся до погашения, на основании договорных недисконтированных обязательств по погашению.

	До востребования	Менее 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
На 31 декабря 2014 г.						
Процентные кредиты и займы	–	–	21 119	71 767	59 588	152 474
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	–	5 097	–	544	–	5 641
Гарантийные депозиты от арендаторов	–	–	–	607	–	607
Встроенные производные инструменты	–	–	–	849	1 020	1 869
	–	5 097	21 119	73 767	60 608	160 591
На 31 декабря 2013 г.						
Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью	–	–	33	–	–	33
Процентные кредиты и займы	–	–	9 765	89 937	71 133	170 835
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	–	2 991	–	611	–	3 602
Гарантийные депозиты от арендаторов	–	–	–	484	–	484
Встроенные производные инструменты	–	–	–	–	33	33
	–	2 991	9 798	91 032	71 166	174 987

Управление капиталом

На 31 декабря 2014 г. и 31 декабря 2013 г. Группа имела отрицательные чистые активы.

В 2013-2014 годах Группа сосредоточила внимание на реструктуризации своей задолженности и проводила активные переговоры с кредиторами в отношении сроков платежей и процентных ставок. Группа поставила задачу сократить краткосрочную часть общей задолженности до приемлемых размеров.

35. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)

Управление капиталом (продолжение)

Группа управляет структурой своего капитала и корректирует ее с учетом изменений экономических условий. В целях поддержания или изменения структуры капитала Группа может скорректировать сумму заемных средств, полученных от ВТБ или других кредиторов, или выпустить новые акции.

36. Информация по сегментам

Для целей управления в Группе выделены операционные сегменты, исходя из различных классов недвижимости. По состоянию на 31 декабря 2014 г. было определено шесть отчетных сегментов:

- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, готовая к использованию покупателем (ЖК «Нахимовский», ЖК «Мичуринский», ЖК «Солнце», ЖК «Литератор», проект «Камелия» (апартаменты));
- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, в стадии строительства (ЖК «Сады Пекина», ЖК «Wine House», ЖК «Наследие», ЖК «Театральный дом», проект «IQ-квартал» (апартаменты), проект «Искра-Парк» (апартаменты));
- ▶ Инвестиционная недвижимость в стадии строительства (основные проекты – «IQ-квартал», «ЦДМ на Лубянке», «Искра-Парк»);
- ▶ Инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду (БЦ «Даниловский форт», ТРК «Лето», БЦ «SkyLight»);
- ▶ Гостиничная недвижимость в стадии строительства (гостиница в составе проекта «IQ-квартал»);
- ▶ Гостиничная недвижимость – апартаменты для сдачи в аренду (гостиница «Пекин», гостиница «Камелия»).

Для целей принятия решений по распределению ресурсов и оценки эффективности деятельности руководство осуществляет отдельный мониторинг результатов операционной деятельности указанных подразделений. Эффективность деятельности сегмента оценивается исходя из результатов операционной деятельности, как определено ниже. Указанный показатель эффективности рассчитывается на основе данных, отличающихся от представленных в консолидированной финансовой отчетности по МСФО в связи с тем, что консолидированная финансовая отчетность по МСФО составляется по принципу начисления, а управленческая отчетность – по кассовому методу.

Выручка сегмента – отраженное в управленческой отчетности Группы поступление непосредственно связанных с сегментом денежных средств, полученных от покупателей в денежной форме или в виде неденежных расчетов (путем взаимозачета или векселями) за реализованные строящиеся объекты жилой и инвестиционной недвижимости, по договорам операционной аренды или в оплату за предоставленные услуги.

Расходы сегмента – отраженное в управленческой отчетности Группы расходование непосредственно связанных с сегментом денежных средств и соответствующая часть расходов, которая может быть обоснованно отнесена на сегмент, включая расходы, относящиеся к операциям с внешними контрагентами, контрагентами из числа компаний Группы и другими сегментами. В расходы сегмента также включается чистое движение денежных средств по инвестиционной и финансовой деятельности Группы.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

36. Информация по сегментам (продолжение)

Финансовый результат сегмента – разность между выручкой и расходами сегмента, равная движению денежных средств и неденежных расчетов за отчетный период.

Активы и обязательства сегментов анализируются исполнительным органом Группы, ответственным за принятие решений, только на консолидационном уровне, представленном в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

В следующих таблицах представлены показатели выручки и финансовых результатов сегментов по данным управленческой отчетности в соответствии с МСФО (IFRS) 8, а также сверка выручки и финансовых результатов сегментов, использованных руководством при принятии решений, с выручкой и убытком до налогообложения, отраженными в консолидированной финансовой отчетности по МСФО:

За год, завершившийся 31 декабря 2014 г.

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость		Гостиничная недвижимость		Итого
	Готовая к использова- нию покупа- телем	В стадии строи- тельства	В стадии строи- тельства	Переданная в опера- ционную аренду	В стадии строи- тельства	Апарта- менты для сдачи в аренду	
Выручка сегмента	7 956	11 284	145	5 673	–	813	25 871
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом	–	–	–	–	–	–	19 269
Выручка согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО*	–	–	–	–	–	–	45 140

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость		Гостиничная недвижимость		Итого
	Готовая к использова- нию покупа- телем	В стадии строи- тельства	В стадии строи- тельства	Переданная в опера- ционную аренду	В стадии строи- тельства	Апарта- менты для сдачи в аренду	
Финансовый результат сегмента	4 973	6 486	355	(91)	21	238	11 982
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом***	–	–	–	–	–	–	(10 911)
Убыток до налогообложения согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО**	–	–	–	–	–	–	1 071

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

36. Информация по сегментам (продолжение)

За год, завершившийся 31 декабря 2013 г.

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость		Гостиничная недвижимость		Итого
	Готовая к использованию покупателем	В стадии строительства	В стадии строительства	Переданная в операционную аренду	В стадии строительства	Апартаменты для сдачи в аренду	
Выручка сегмента	234	7 839	125	7 454	33	523	16 209
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом	–	–	–	–	–	–	(9 424)
Выручка согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО*	–	–	–	–	–	–	6 785

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость		Гостиничная недвижимость		Итого
	Готовая к использованию покупателем	В стадии строительства	В стадии строительства	Переданная в операционную аренду	В стадии строительства	Апартаменты для сдачи в аренду	
Финансовый результат сегмента	106	2 735	287	4 316	5	249	7 699
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом***	–	–	–	–	–	–	(12 974)
Убыток до налогообложения согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО**	–	–	–	–	–	–	(5 275)

* Включая арендный доход, выручку от реализации инвестиционной недвижимости, выручку от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, выручку от продажи гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг и прочую выручку от реализации по консолидированному отчету о совокупном доходе.

** Включая убыток от обесценения в 2014 году и 2013 году в размере 3 016 млн. руб. и 1 337 млн. руб., соответственно, по сегменту «Гостиничная недвижимость – апартаменты для сдачи в аренду» и «Гостиничная недвижимость в стадии строительства».

*** Включая прибыль (убыток) от изменения справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости, восстановление (списание) стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации и другие корректировки.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

37. Гарантии и залоги

Гарантии качества работ – По условиям контрактов Группа несет ответственность за качество строительных работ после даты передачи заказчику соответствующего объекта (в обычном случае в течение 2 лет с момента его передачи). Исходя из имеющегося опыта урегулирования претензий в рамках гарантийного обслуживания, размер которых был незначительным, по данным гарантиям в консолидированной финансовой отчетности Группы резервы не начислялись.

Залоги – По состоянию на 31 декабря 2014 г. и 31 декабря 2013 г. обыкновенные акции ряда предприятий Группы находились в залоге:

Компания Группы	Проекты	Количество акций, переданных в залог	Доля акций, переданных в залог, от общего количества акций
ОАО «Лубянка-Девелопмент»	«ЦДМ на Лубянке»	22 004 320	100%
ОАО «Система-Темп»	Ул. Большая Татарская, 35	4 680 000	100%
ОАО «Бейджинг-Инвест»	ЖК «Сады Пекина»	1 350	90%
ЗАО «Экспериментальный завод напитков в Хамовниках»	ЖК «Литератор»	100	100%
ЗАО «Кунцево-Инвест»	ЖК «Солнце»	5 000	100%
ЗАО «Галс-Технопарк»	«Театральный дом»	3 781 900	100%
ЗАО «СтройПромОбъект»	«Театральный дом»	10 000	100%
ЗАО «Эквивалент»	«Невская ратуша»	500	50%
Citer Invest B.V.	«IQ-квартал»	101	50% + 1 акция
ЗАО «Бизнеспарк Новая Рига»	ЖК «Wine House»	100	100%
ЗАО «Пансионат «Камелия»	«Камелия»	13 000	100%
ОАО «Инвестиции в развитие технологий»	ЖК «Наследие»	100	100%
GURDON MANAGEMENT LTD	«Искра-Парк»	5 000	100%
ОАО «ГОК «Пекин»	Гостиничный комплекс «Пекин»	353 210	100%

По состоянию на 31 декабря 2013 г. Группа передала в залог земельные участки с расположенными на них строениями (недвижимость, предназначенная для продажи, проект «Light house») в Одинцовском районе Московской области (п. Солослово) в микрорайоне Горки-8 балансовой стоимостью 25 242 млн. руб. в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 4,0 млрд. руб. В июне 2014 года вследствие погашения обязательств по другим кредитам ВТБ (Примечание 8 и Примечание 27) залогодатель и залогодержатель совпал в лице ВТБ, соответственно, залог актива стал ничтожен.

По состоянию на 31 декабря 2013 г. Группа передала в залог недвижимость, предназначенную для продажи, по проекту Горки 8 «Таунхаусы», расположенную в Московской области, балансовой стоимостью 1 376 млн. руб. в качестве обеспечения по кредиту Внешэкономбанка в размере 1 701 млн. руб. В июле 2014 года Группа продала 74,9% долей в уставном капитале дочерней компании ООО «Горки-8», владеющей таунхаусами в Московской области в микрорайоне «Горки-8» (Примечание 5), соответственно, все права и обязанности, вытекающие из договора залога, были переданы Покупателю.

По состоянию на 31 декабря 2014 г. и 2013 г. Группа передала в залог «ЦДМ на Лубянке» (незавершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 12 358 млн. руб. и 9 473 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 7 689 млн. руб. и 3 085 млн. руб., соответственно.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

37. Гарантии и залоги (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2014 г. Группа передала в залог БЦ «Даниловский Форт» (завершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 4 359 млн. руб. в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 18 508 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2013 г. Группа передала в залог земельный участок и недвижимость в Хамовниках – ЖК «Литератор» (недвижимость, предназначенная для продажи) балансовой стоимостью 5 402 млн. руб., в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 18 508 млн. руб.

По состоянию на 31 декабря 2014 г. и 2013 г. Группа передала в залог Башню «А» БЦ «Skylight» (завершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 9 273 млн. руб., и 8 325 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 1 255 млн. руб. и 4 198 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2014 г. и 2013 г. Группа передала в залог ТРК «Лето» (завершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 10 322 млн. руб. и 9 444 млн. руб., соответственно, и офисное здание на ул. Б.Татарская (основные средства) балансовой стоимостью 171 млн. руб. и 165 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 1 979 млн. руб. и 2 729 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2014 г. и 2013 г. Группа передала в залог «IQ-квартал» (незавершенный объект инвестиционной недвижимости, недвижимость, предназначенная для продажи и основные средства) балансовой стоимостью 16 140 млн. руб., 1 684 млн. руб. и 1 020 млн. руб., соответственно, и 8 167 млн. руб., 1 127 млн. руб. и 683 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 3 463 млн. руб. и 3 690 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2014 г. и 31 декабря 2013 г. Группа передала в залог апартамент-отель «Камелия» (основные средства и недвижимость, предназначенная для продажи) балансовой стоимостью ноль млн. руб. и 1 421 млн. руб., соответственно, и 2 202 млн. руб. и 1 822 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 3 641 млн. руб. и 3 833 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2014 г. 31 декабря 2013 г. Группа передала в залог ЖК «Wine House» (недвижимость, предназначенная для продажи) балансовой стоимостью 3 588 млн. руб. и 2 856 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 343 млн. руб. и 962 млн. руб., соответственно.

38. Договорные и условные обязательства

Условия ведения деятельности в Российской Федерации

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

38. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

В 2014 году негативное влияние на российскую экономику оказали значительное снижение цен на сырую нефть и значительная девальвация российского рубля, а также санкции, введенные против России некоторыми странами. В декабре 2014 года процентные ставки в рублях значительно выросли в результате поднятия Банком России ключевой ставки до 17%. Совокупность указанных факторов привела к снижению доступности капитала, увеличению стоимости капитала, повышению инфляции и неопределенности относительно экономического роста, что может в будущем негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Группы. Руководство Группы считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Группы в текущих условиях.

Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества данного законодательства применительно к операциям и деятельности компаний Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

Также в 2014 году были внесены изменения в налоговое законодательство, вступающие в силу с 2015 года, направленные против уклонения от уплаты налогов с использованием низконалоговых юрисдикций и агрессивных структур налогового планирования. В частности, эти изменения включают определение понятия бенефициарного владения, налогового резидентства юридических лиц по месту осуществления фактической деятельности, а также подход к налогообложению контролируемых иностранных компаний.

Указанные изменения, а также последние тенденции в применении и интерпретации отдельных положений российского налогового законодательства указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2014 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

38. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

В течение 2014, 2013 и 2012 годов Группа осуществляла инвестиционную деятельность в другой налоговой юрисдикции. Налоговый эффект этих операций описан как «Влияние различий в ставках налогообложения в других странах» в Примечании 14 «Налог на прибыль». Руководство, основываясь на своем понимании действующего и предшествующего налогового законодательства, считает, что созданные резервы по налоговым обязательствам достаточны. Тем не менее, сохраняется риск того, что налоговые органы Российской Федерации могут иначе интерпретировать налоговое законодательство. Потенциальные обязательства, определенные руководством на отчетную дату как суммы, которые могут быть по-разному интерпретированы налоговым законодательством и прочими нормативными актами, и не отраженные в настоящей консолидированной финансовой отчетности, могут составить около 1 649 млн. руб. применительно к материнской компании и ее дочерним предприятиям.

В гражданском и налоговом законодательстве Российской Федерации отсутствует четкое определение характера инвестиционного договора / договора о совместном инвестировании. В течение последних лет налоговые органы и суды приняли достаточно последовательный подход к порядку налогового учета таких договоров. В июле 2011 года Пленум Высшего Арбитражного Суда предоставил интерпретацию таких договоров в соответствии с гражданским законодательством. Данная интерпретация отличается от интерпретации, широко распространенной в прошлом. Подобное изменение в интерпретации может привести к различным процедурам налогового учета инвестиционных договоров / договоров о совместном инвестировании, заключенных Компанией по состоянию на 31 декабря 2014 г., а также в прошлые периоды, которые еще могут быть подвергнуты налоговой проверке. Учитывая тот факт, что вышеупомянутая судебная интерпретация не затрагивала налоговые аспекты, в настоящий момент не представляется возможным предвидеть, изменится ли процедура налогового учета. Изменение процедуры налогового учета таких договоров может существенно повлиять на финансовое положение Компании. Однако в настоящий момент невозможно точно определить, каким будет это влияние.

Трансфертное ценообразование

Новые правила трансфертного ценообразования, вступившие в силу с 1 января 2012 г., позволили российским налоговым органам осуществлять корректировки ценообразования и начислять дополнительные обязательства по налогу на прибыль по всем «контролируемым» сделкам, в случае если цена по ним отличается от рыночной. Список «контролируемых» сделок включает в себя сделки между взаимозависимыми лицами и некоторыми видами внешнеторговых сделок. Данные правила трансфертного ценообразования значительно увеличили контроль за налогоплательщиками по сравнению с правилами, действовавшими до 1 января 2012 г., путем перемещения бремени доказывания своей позиции с налоговых органов на налогоплательщиков. Новые правила применимы не только для операций, прошедших в 2012-2014 годах, но и для прошлогодних транзакций между взаимозависимыми лицами, в случае если доходы и расходы по ним были признаны в 2012-2014 годах. Также новые положения распространяются на внутрироссийские и внешнеторговые сделки. Для сделок между российскими взаимозависимыми лицами правила применяются только в случае если размер доходов от всех операций между такими лицами превысит 3 млрд. рублей за 2012 год, 2 млрд. рублей за 2013 год и 1 млрд. рублей за 2014 год (или 100 млн. рублей, 80 млн. рублей и 0 млн. рублей для операций с иностранными предприятиями) за 2012 год, 2013 год и 2014 год соответственно. В случае если одной из сторон внутрироссийской сделки доначислят дополнительные налоговые обязательства, другая сторона сделки вправе провести симметричную корректировку своих обязательств по налогу на прибыль. Новые правила трансфертного ценообразования распространяются на операции с гарантиями и производными ценными бумагами.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

38. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

В 2012-2014 годах Группа определила свои налоговые обязательства по контролируемым сделкам в соответствии с фактическими ценами.

В связи с отсутствием определенности и текущей практики применения российских правил трансфертного ценообразования налоговые органы могут оспорить уровень цен, применяемый компаниями Группы по контролируемым сделкам, и доначислить налоговые обязательства в случае, если Группа не сможет подтвердить применение рыночных цен в отношении таких сделок, а также при отсутствии специальной документации для налоговых органов, включающей применимую документацию по трансфертному ценообразованию.

Отраслевое регулирование

Строительная деятельность в России регулируется, главным образом, положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», строительными нормами, положениями, утвержденными Министерством промышленности и энергетики Российской Федерации, а также другими нормативными актами. Ведение строительной и девелоперской деятельности требует соблюдения обременительных нормативных требований, а также получения разрешений большого числа органов власти на федеральном, региональном и местном уровнях. В частности, в процессе выдачи разрешений и надзора за строительством недвижимости участвуют Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Росстрой), Федеральная служба по надзору в сфере природопользования и Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору, а также региональные органы государственного архитектурного и строительного надзора.

Помимо этого, в отношении строительной деятельности действуют все применимые природоохранные, противопожарные и санитарные нормы и требования.

Судебные разбирательства

В ходе осуществления основной деятельности предприятиям Группы приходится участвовать в судебных разбирательствах, рассмотрении исков и претензий. По мнению руководства, обязательства Группы (при их наличии) в рамках всех потенциальных судебных разбирательств, других процессуальных действий юридического характера или в связи с другими вопросами не окажут существенного влияния на финансовое положение, результаты деятельности или ликвидность Группы, помимо того что уже отражено в данной консолидированной финансовой отчетности.

38. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

Обязательства по договорам на строительство

Группа заключила договоры с третьими сторонами на строительство объектов, которые потребуют осуществления капиталовложений после 31 декабря 2014 г. Сведения по существенным обязательствам по договорам на строительство приводятся ниже.

«ЦДМ на Лубянке» – Группа заключила договор на выполнение реконструкции по проекту. По состоянию на 31 декабря 2014 г. и на 31 декабря 2013 г. обязательства по этому договору составили 1 945 млн. руб. и 2 679 млн. руб., соответственно.

Апарт-отель «Камелия» – Группа заключила договоры на строительство гостиничного комплекса в Сочи. По состоянию на 31 декабря 2014 г. и на 31 декабря 2013 г. обязательства по этим договорам составили 1 088 млн. руб. и 827 млн. руб., соответственно.

Гостиница «Пекин» и ЖК «Сады Пекина» – Группа заключила договоры на реставрацию с приспособлением к современным требованиям Гостиничного комплекса «Пекин» и комплексной застройки прилегающей территории. По состоянию на 31 декабря 2014 г. и на 31 декабря 2013 г. обязательства по этим договорам составили 4 922 млн. руб. и 10 164 млн. руб., соответственно.

«IQ-квартал» – Группа заключила договоры на строительство многофункционального комплекса «IQ-квартал» в «Москва-Сити». По состоянию на 31 декабря 2014 г. и на 31 декабря 2013 г. обязательства по этим договорам составили 7 804 млн. руб. и 7 644 млн. руб., соответственно.

ЖК «Литератор» – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2014 г. и на 31 декабря 2013 г. обязательства по этим договорам составили 707 млн. руб. и 1 463 млн. руб., соответственно.

ЖК «Wine House» – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2014 г. и на 31 декабря 2013 г. обязательства по этим договорам составили 4 344 млн. руб. и 5 709 млн. руб., соответственно.

ЖК «Наследие» – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2014 г. и на 31 декабря 2013 г. обязательства по этим договорам составили 9 694 млн. руб. и 10 150 млн. руб., соответственно.

ЖК «Театральный дом» – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2014 г. и на 31 декабря 2013 г. обязательства по этим договорам составили 2 239 млн. руб. и 2 697 млн. руб., соответственно.

ТРК «Лето» – Группа заключила договоры на строительство торгово-развлекательного комплекса «Лето» в г. Санкт-Петербург. По состоянию на 31 декабря 2014 г. и на 31 декабря 2013 г. обязательства по этим договорам составили 26 млн. руб. и 27 млн. руб., соответственно.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

38. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

Операционная аренда

За некоторыми исключениями земельные участки в г. Москве принадлежат Правительству Москвы. Аренда земельных участков в Москве осуществляется в рамках отдельного правового режима, регулируемого Правительством города. Как правило, соответствующие права аренды земельных участков предоставляются Правительством Москвы по результатам аукционов или тендеров, с оплатой авансом или за вознаграждение, выплачиваемое в форме периодических арендных платежей.

Нормативные акты в области охраны окружающей среды

Законодательные и нормативные акты в области охраны окружающей среды предусматривают определенные ограничения и обязательства в отношении земельных участков и объектов недвижимости, принадлежащих Группе или застраиваемых ею. Некоторые из застраиваемых земельных участков расположены в природоохранных зонах. Кроме того, реализация проектов строительства может быть связана с определенными обязательствами, включая посадку зеленых насаждений и уборку прилегающих территорий. Эти требования могут стать причиной задержек реализации проектов или привести к возникновению дополнительных затрат.

39. События после отчетной даты

В феврале 2015 года нежилые помещения, классифицированные по состоянию на 31 декабря 2014 г. как активы, предназначенные для продажи, были переданы в собственность покупателя. Финансовый результат от выбытия составил 223 млн. руб.