

Аудиторское заключение независимого аудитора
о консолидированной финансовой отчетности

ПАО «Галс-Девелопмент»
и его дочерних организаций
за 2016 год

Апрель 2017 г.

**Аудиторское заключение независимого аудитора
о консолидированной финансовой отчетности
ПАО «Галс-Девелопмент» и его дочерних организаций**

Содержание	Стр.
Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Приложения	
Консолидированный отчет о совокупном доходе	9
Консолидированный отчет о финансовом положении	10
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	11
Консолидированный отчет о движении денежных средств	12
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	13



Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир

Ernst & Young LLC
Sadovnicheskaya Nab., 77, bld. 1
Moscow, 115035, Russia
Tel: +7 (495) 705 9700
+7 (495) 755 9700
Fax: +7 (495) 755 9701
www.ey.com/ru

ООО «Эрнст энд Янг»
Россия, 115035, Москва
Садовническая наб., 77, стр. 1
Тел.: +7 (495) 705 9700
+7 (495) 755 9700
Факс: +7 (495) 755 9701
ОКПО: 59002827

Аудиторское заключение независимого аудитора

Акционерам ПАО «Галс-Девелопмент»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ПАО «Галс-Девелопмент» и его дочерних организаций (далее совместно – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 г., консолидированного отчета о совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2016 г., а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2016 г., а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2016 г., в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на Примечание 2 к консолидированной финансовой отчетности, в котором указано, что по состоянию на 31 декабря 2016 г. краткосрочные обязательства Группы превысили оборотные активы на 10 439 млн. руб., и по состоянию на указанную дату отрицательные чистые активы Группы составили 30 003 млн. руб. Данные условия, наряду с прочими обстоятельствами, изложенными в Примечании 2 к консолидированной финансовой отчетности, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать свою деятельность непрерывно. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.



Совершенство бизнеса,
улучшаем мир

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам. В отношении каждого из указанных ниже вопросов наше описание того, как соответствующий вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита, приводится в этом контексте.

В дополнение к вопросу, описанному в разделе «Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности», мы определили, что вопросы, описанные ниже, являлись ключевыми вопросами аудита, информация о которых должна быть сообщена в нашем заключении.

Мы выполнили обязанности, описанные в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения, в том числе по отношению к этим вопросам. Соответственно, наш аудит включал выполнение процедур, разработанных в ответ на нашу оценку рисков существенного искажения консолидированной финансовой отчетности. Результаты наших аудиторских процедур, в том числе процедур, выполненных в ходе рассмотрения указанных ниже вопросов, служат основанием для выражения нашего аудиторского мнения о прилагаемой консолидированной финансовой отчетности.

Справедливая стоимость объектов инвестиционной недвижимости и чистая стоимость реализации недвижимости, предназначенной для продажи

По состоянию на 31 декабря 2016 г. Группа отразила объекты инвестиционной недвижимости и недвижимости, предназначенной для продажи, в размере 48 419 млн. руб. и 39 252 млн. руб. соответственно. Соответствующая информация представлена в Примечаниях 15, 16 и 20 к консолидированной финансовой отчетности.

Оценка объектов инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости и недвижимости, предназначенной для продажи, по чистой стоимости реализации являлась одним из наиболее важных вопросов нашего аудита, так как остатки инвестиционной недвижимости и недвижимости, предназначенной для продажи, являются существенными для консолидированной финансовой отчетности (соответственно, 36% и 29% от совокупного размера активов Группы). Процессы оценки и допущения, описанные в Примечании 3.2 к консолидированной финансовой отчетности, имеют сложный и субъективный характер.



Совершенство
бизнес,
улучшаем мир

Мы провели оценку профессиональной квалификации, возможностей и объективности штатных специалистов Группы, принимающих участие в процессе оценки. Мы сформировали понимание специфики средств внутреннего контроля за процессом оценки. Мы провели оценку допущений, использовавшихся руководством для формирования оценок (прогнозов арендного дохода, кадастровой стоимости, затрат на строительство, цен реализации объектов недвижимости, операционных расходов, а также ставок дисконтирования и терминальных ставок капитализации), и сравнили их с прогнозами аналитиков, бюджетом Группы и данными предыдущих периодов. Для анализа допущений, применявшихся при оценке справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости и чистой стоимости реализации объектов недвижимости, предназначенной для продажи, мы привлекли наших экспертов в области оценки стоимости. Мы провели анализ информации о справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, раскрытой в консолидированной финансовой отчетности.

Оценка отложенных налоговых активов

По состоянию на 31 декабря 2016 г. Группа отразила отложенные налоговые активы в отношении налоговых убытков в размере 4 168 млн. руб. Отложенные налоговые активы, не отраженные в консолидированной финансовой отчетности по состоянию на вышеуказанную дату, составили 1 285 млн. руб. Соответствующая информация представлена в Примечаниях 3 и 14 к консолидированной финансовой отчетности. Данная область была одной из наиболее существенных для целей нашего аудита из-за суждения, применявшегося руководством Группы при оценке вероятности использования вычитаемых временных разниц. На данную вероятность оказала влияние неопределенность в отношении сроков получения и величины будущей налогооблагаемой прибыли, а также стратегии налогового планирования.

Мы провели оценку допущений, применяемых руководством в отношении оценки отложенных налоговых активов, проанализировали источники формирования будущей налогооблагаемой прибыли и результаты предыдущих периодов. Мы провели анализ информации об отложенных налоговых активах, раскрытой в консолидированной финансовой отчетности.

Оценка стоимости встроенных производных финансовых инструментов

Оценка стоимости встроенных производных финансовых инструментов являлась одним из самых важных вопросов нашего аудита из-за сложного и субъективного характера процесса формирования оценок и допущений, включая ожидания руководства Группы в отношении арендного дохода, использовавшиеся для оценки по справедливой стоимости модели ценообразования опционов Блэка-Шоулза. Соответствующая информация представлена в Примечании 30 к консолидированной финансовой отчетности.

Мы провели оценку профессиональной квалификации, возможностей и объективности внешних экспертов, привлеченных Группой для проведения оценки. Мы провели оценку допущений руководства, применявшихся при формировании модели ценообразования опционов Блэка-Шоулза, в том числе прогноза арендного дохода. Для оценки допущений и тестирования исходных данных, использовавшихся в модели, мы привлекли наших экспертов в области оценки. Мы провели анализ информации о справедливой стоимости встроенных производных финансовых инструментов, раскрытой в консолидированной финансовой отчетности.



Совершенство бизнеса,
улучшаем мир

Прочая информация, включенная в Отчет руководства

Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Отчете руководства, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Ответственность за прочую информацию несет руководство.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, выражающего уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. У нас нет сведений о таких фактах.

Ответственность руководства и Аудиторского комитета Совета директоров за консолидированную финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или, когда у него нет реальной альтернативы таким действиям.

Аудиторский комитет Совета директоров несет ответственность за надзор за процессом подготовки консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наши цели заключаются в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность в целом не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявит существенное искажение при его наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.



Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир

В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- ▶ выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибок, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- ▶ получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- ▶ оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность определенных руководством бухгалтерских оценок и раскрытия соответствующей информации;
- ▶ делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- ▶ проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- ▶ получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении финансовой информации организаций и хозяйственной деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за общее руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы являемся единолично ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Аудиторским комитетом Совета директоров, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, если мы выявляем таковые в процессе аудита.



Совершенство бизнеса,
улучшаем мир

Мы также предоставляем Аудиторскому комитету Совета директоров заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях - о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения Аудиторского комитета Совета директоров, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и которые, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или, когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель, ответственный за проведение аудита, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимого аудитора, - И.В. Москаленко.

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

18 апреля 2017 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: ПАО «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 «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация) (СРО РСА). ООО «Эрнст энд Янг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11603050648.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Консолидированный отчет о совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2016 г.

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

	Прим.	2016 г.	2015 г.
Арендный доход	7	6 208	5 358
Расходы по эксплуатации объектов недвижимости		(1 209)	(1 212)
Чистый арендный доход		4 999	4 146
Убыток от изменения справедливой стоимости завершенных объектов инвестиционной недвижимости	15	(2 901)	(1 279)
Прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости	16	6 926	(11 016)
Прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости		4 025	(12 295)
Реализация недвижимости, предназначенной для продажи	8	20 653	2 493
Себестоимость недвижимости, предназначенной для продажи	8, 20	(13 904)	(1 669)
Валовая прибыль от реализации недвижимости, предназначенной для продажи		6 749	824
Выручка от предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг	8	978	724
Себестоимость гостиничных услуг	8	(845)	(694)
Валовая прибыль от оказания гостиничных услуг		133	30
Выручка от прочей реализации	8	85	99
Себестоимость прочей реализации		(2)	(3)
Валовая прибыль от прочей реализации		83	96
Административные расходы и расходы на продажу	9	(2 271)	(2 299)
Прочие операционные доходы	10	742	874
Прочие операционные расходы	11	(2 462)	(1 817)
Операционная прибыль/(убыток)		11 998	(10 441)
Финансовые доходы	12	3 420	2 081
Финансовые расходы	13	(5 906)	(6 785)
Доля в прибыли/(убытках) совместного предприятия, за вычетом налога	17	16	(504)
Положительные/(отрицательные) курсовые разницы		414	(713)
Прибыль/(убыток) до налогообложения		9 942	(16 362)
Налог на прибыль	14	(3 329)	2 211
Прибыль/(убыток) за год		6 613	(14 151)
Итого совокупный доход/(убыток) за год		6 613	(14 151)
Приходящийся на:			
Собственников материнской компании		3 459	(10 311)
Неконтрольные доли участия в акционерных обществах		3 156	(3 804)
Неконтрольные доли участия в обществах с ограниченной ответственностью		(2)	(36)
		6 613	(14 151)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении		11 211 534	11 211 534
Базовая и разводненная прибыль/(убыток) на акцию за год, в российских рублях		309	(920)

Калинин С.В.

18 апреля 2017 г.

Президент

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации
Консолидированный отчет о финансовом положении
по состоянию на 31 декабря 2016 г.
(в миллионах российских рублей)

	Прим.	31 декабря 2016 г.	31 декабря 2015 г.
Активы			
Внеоборотные активы			
Основные средства	18	2 100	3 245
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	15	32 695	44 456
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	16	15 724	13 092
Нематериальные активы	19	540	545
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	22	427	1 805
Инвестиции в совместное предприятие	17	410	394
Прочие нефинансовые активы	24	2 147	2 341
Отложенные налоговые активы	14	2 731	2 154
		56 774	68 032
Оборотные активы			
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года	20	2 946	11 748
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации до 1 года	20	36 306	19 158
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	21	986	733
НДС к возмещению		2 463	1 949
Прочие финансовые активы	21	104	6
Прочие нефинансовые активы	24	4 544	3 997
Денежные средства и краткосрочные депозиты	23	20 651	19 761
		68 000	57 352
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи	25	9 807	–
		77 807	57 352
Итого активы		134 581	125 384
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		(50 150)	(54 816)
Итого капитал, приходящийся на акционеров материнской компании		(31 288)	(35 954)
Неконтрольные доли участия в акционерных обществах		1 359	(1 797)
Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью		(74)	(72)
Итого капитал		(30 003)	(37 823)
Долгосрочные обязательства			
Процентные кредиты и займы	27	66 117	92 510
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	28	447	314
Встроенные производные финансовые инструменты	30	1 907	4 014
Гарантийные депозиты от арендаторов		505	620
Налог на прибыль к уплате		–	109
Прочие нефинансовые обязательства	29	2 498	1 969
Отложенные налоговые обязательства	14	4 864	3 285
		76 338	102 821
Краткосрочные обязательства			
Процентные кредиты и займы	27	42 087	26 639
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	28	4 701	4 352
Резервы		177	26
Налог на прибыль к уплате		847	44
Прочие нефинансовые обязательства	29	39 135	29 325
		86 947	60 386
Обязательства, классифицированные как предназначенные для продажи	25	1 299	–
		88 246	60 386
Итого обязательства		164 584	163 207
Итого капитал и обязательства		134 581	125 384

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации
Консолидированный отчет об изменениях в капитале
за год, закончившийся 31 декабря 2016 г.
(в миллионах российских рублей)

	Выпущенный акционерный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Накопленный убыток	Капитал, приходящийся на акционеров материнской компании	Неконтрольные доли участия в акционерных обществах	Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью	Итого капитал
На 1 января 2015 г.	567	(1)	18 296	(47 032)	(28 170)	2 007	(36)	(26 199)
Убыток за год	–	–	–	(10 311)	(10 311)	(3 804)	(36)	(14 151)
Итого совокупный убыток за год	–	–	–	(10 311)	(10 311)	(3 804)	(36)	(14 151)
Эффект от модификации кредитов полученных (Примечание 27)	–	–	–	2 527	2 527	–	–	2 527
На 31 декабря 2015 г.	567	(1)	18 296	(54 816)	(35 954)	(1 797)	(72)	(37 823)
Прибыль/(убыток) за год	–	–	–	3 459	3 459	3 156	(2)	6 613
Итого совокупная прибыль/(убыток) за год	–	–	–	3 459	3 459	3 156	(2)	6 613
Распределения акционеру (Примечание 5)	–	–	–	(5 959)	(5 959)	–	–	(5 959)
Взнос от акционера (Примечание 5)	–	–	–	6 106	6 106	–	–	6 106
Эффект от модификации кредитов полученных (Примечание 27)	–	–	–	1 060	1 060	–	–	1 060
На 31 декабря 2016 г.	567	(1)	18 296	(50 150)	(31 288)	1 359	(74)	(30 003)

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации
Консолидированный отчет о движении денежных средств
за год, закончившийся 31 декабря 2016 г.
(в миллионах российских рублей)

	Прим.	2016 г.	2015 г.
Движение денежных средств по операционной деятельности			
Прибыль/(убыток) до налогообложения		9 942	(16 362)
Корректировки, необходимые для приведения прибыли/(убытка) до налогообложения к денежным потокам:			
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	15, 16	(4 025)	12 295
Доля в (прибыли)/убытках совместного предприятия	17	(16)	504
Убыток от обесценения финансовых активов, имеющих в наличии для продажи	22	1 378	1 028
Амортизация	18, 19	230	219
Обесценение основных средств	11, 18	40	174
Финансовые доходы	12	(3 420)	(2 081)
Финансовые расходы	13	5 906	6 785
Прибыль от списания кредиторской задолженности и прочих обязательств, в том числе возврат налога на имущество	10	(272)	(101)
Прибыль от продажи активов, классифицированных как предназначенные для продажи	10	–	(226)
Штрафы, неустойки по договорам	10	(325)	(323)
Списание дебиторской задолженности и других активов	11	161	121
Возврат ранее списанной дебиторской задолженности	10	(39)	(59)
Изменение резерва под судебные иски	11	174	27
Положительные/отрицательные курсовые разницы		(414)	713
Денежные потоки до корректировок оборотного капитала		9 320	2 714
Изменения в дебиторской задолженности по основной деятельности, прочей дебиторской задолженности, НДС к возмещению и прочих нефинансовых активах		(1 203)	1 120
Изменение недвижимости, предназначенной для продажи		1 003	(5 129)
Изменения в кредиторской задолженности по основной деятельности, прочей кредиторской задолженности и нефинансовых обязательствах		11 209	10 439
Денежные средства, полученные от операционной деятельности		20 329	9 144
Уплаченный налог на прибыль		(1 094)	(1 611)
Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности		19 235	7 533
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			
Погашение дебиторской задолженности от выбытия ЗАО «РТИ-Эстейт»		–	4
Приобретения и авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости и основных средств		(3 559)	(4 107)
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		1 100	
Проценты полученные		1 937	2 158
Выбытие бизнеса, за вычетом переданных денежных средств	5	29	–
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности		(493)	(1 945)
Движение денежных средств по финансовой деятельности			
Получение кредитов и займов		2 688	161
Погашение кредитов и займов		(16 412)	(2 579)
Проценты уплаченные		(3 597)	(1 569)
Погашение обязательств по финансовой аренде		(56)	(50)
Чистые денежные средства, использованные в финансовой деятельности		(17 377)	(4 037)
Влияние пересчета валют на денежные средства и краткосрочные депозиты		(83)	106
Чистое увеличение денежных средств и краткосрочных депозитов		1 282	1 657
Денежные средства и краткосрочные депозиты на 1 января	23	19 761	18 104
Денежные средства, классифицированные как активы предназначенные для продажи	25	(392)	–
Денежные средства и краткосрочные депозиты на 31 декабря	23	20 651	19 761

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2016 г.
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

1. Общие сведения

ПАО «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.

В июле 2015 года ОАО «Галс-Девелопмент» было переименовано в ПАО «Галс-Девелопмент» в соответствии с требованиями законодательства.

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. Большинство организаций, входящих в Группу, зарегистрировано в РФ. Юридический адрес компании: Россия, г. Москва, ул. Б. Татарская, д. 35, стр. 4.

По состоянию на 31 декабря 2016 г. и 31 декабря 2015 г. ПАО «Банк ВТБ» (далее – «ВТБ») являлось собственником 98,11% и 98,06% 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 2016 г. и за год по указанную дату была разрешена к выпуску Президентом Компании 18 апреля 2017 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.

2. Принципы подготовки финансовой отчетности (продолжение)

Принцип непрерывности деятельности

По состоянию на 31 декабря 2016 г. краткосрочные обязательства Группы превысили оборотные активы на 10 439 млн. руб. (на 31 декабря 2015 г.: 3 034 млн. руб.), и по состоянию на указанную дату отрицательные чистые активы Группы составили 30 003 млн. руб. (на 31 декабря 2015 г.: 37 823 млн. руб.).

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 Группы в денежных средствах;
- ▶ в 2016 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;
- ▶ в ноябре 2016 года руководство Группы приняло решение о продаже части площадей проекта IQ-квартал, а также в декабре 2016 года – о продаже проекта ТРК «Лето» (Примечание 25);
- ▶ в январе 2017 года Группа подписала договор о продаже нежилых помещений в БЦ «SkyLight» (Примечание 38).

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 вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать свою деятельность непрерывно. 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 изменению их классификации, а также к величине и изменению классификации 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.

3.1. 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 «Объединение бизнеса» (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.

ПАО «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)

3.1. Суждения (продолжение)

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.

3.2. 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 местоположение.

ПАО «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)

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 (далее – «Метод ДДП») или метода остаточной стоимости.

Процесс определения справедливой стоимости 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 консолидированной 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.

ПАО «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 2016 г. Дочерние организации полностью консолидируются 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.

ПАО «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 Группы и процент голосующих акций в основных дочерних организациях на 31 декабря 2016 г. и 31 декабря 2015 г. представлены следующим образом:

Организация	Место-нахождение	Инвестиционный проект	Доля участия и процент голосующих акций	
			31 декабря 2016 г.	31 декабря 2015 г.
ПАО «Галс-Девелопмент»	Россия	БЦ «SkyLight», ЖК «Нахимовский»	Материнская компания	
ОАО «Бейджинг-Инвест»	Россия	ЖК «Сады Пекина»	100%	100%
ЗАО «Промресурс»	Россия	БЦ «Даниловский Форт»	100%	100%
ЗАО «Галс-Строй»	Россия	ЖК «Мичуринский»	100%	100%
ОАО «ИРТ»	Россия	ЖК «Наследие»	100%	100%
ЗАО «Кунцево-Инвест»	Россия	Кунцево, ЖК «Солнце»	100%	100%
Sapidus	Кипр	Холдинговая компания	100%	100%
«СИБ-БРОК»	Украина	Ялта	100%	100%
«Альянс-Буд»	Украина	Киев	51%	51%
АО «Лубянка-Девелопмент»	Россия	«ЦДМ на Лубянке»	100%	100%
ООО «Галс-Инвест Девелопмент»	Россия	ТРК «Лето»	100%	100%
ООО «Искра-Парк»	Россия	«Искра-парк»	100%	100%
ЗАО «Галс-Технопарк»	Россия	«Театральный дом»	100%	100%
ЗАО «Пансионат Камелия»	Россия	«Камелия»	100%	100%
ЗАО «ЭЗНХ»	Россия	ЖК «Литератор»	100%	100%
ЗАО «Бизнеспарк Новая Рига»	Россия	ЖК «Wine House»	100%	100%
SiTer Invest B.V.	Нидерланды	IQ-квартал	50,5%	50,5%
ОАО «ГОК «Пекин»	Россия	Гостиница «Пекин»	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.

ПАО «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)

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.

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.

ПАО «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 или убытка зависимого предприятия отражается в отчете о совокупном доходе. Эта прибыль относится на акционеров зависимого предприятия и, таким образом, представляет собой прибыль или убыток 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.

ПАО «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 Группой 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:

- ▶ 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.

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.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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.

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.

ПАО «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)

Нематериальные активы (продолжение)

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.

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.

ПАО «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)

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 (далее также «ПСД») в составе резерва переоценки инструментов, имеющих 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, имеющих в наличии для продажи, в консолидированный отчет о совокупном доходе, и признается в качестве прочих операционных расходов.

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.

ПАО «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 обязательства (продолжение)

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.

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.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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 маркетингу 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 Разъяснения КРМФО (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 прибылей и убытков в том периоде, в котором они были понесены.

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.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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.

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.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Обесценение нефинансовых активов (продолжение)

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.

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

Неконтрольные доли участия в дочерних организациях Группы, учрежденных в форме обществ с ограниченной ответственностью (далее – «ООО»), не соответствуют условиям долевого инструмента, 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, принадлежащие на держателей неконтрольных долей участия в ООО, были отражены в составе краткосрочных обязательств. Доля в прибылях и убытках указанных дочерних организаций, принадлежащая 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.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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 «*Финансовые инструменты: признание и оценка*» (МСФО (IAS) 39). Превышение основной суммы депозита над его справедливой стоимостью учитывается в соответствии с МСФО (IAS) 17 «*Аренда*» (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.

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.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Признание выручки (продолжение)

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.

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.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Налоги (продолжение)

Отложенный налог на прибыль

Отложенные налоги на прибыль рассчитываются на основе балансового метода 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 налоговых периодов, следующих за 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.

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 прибыли и убытков.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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.

Группа выделяет шесть операционных сегментов в соответствии с МСФО (IFRS) 8 «Операционные сегменты» (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.

ПАО «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)

Информация по сегментам (продолжение)

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.

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.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Оценка справедливой стоимости (продолжение)

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, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям, впервые примененные Группой

Принципы учета, принятые при составлении консолидированной финансовой отчетности, соответствуют принципам, применявшимся при составлении годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за год, завершившийся 31 декабря 2015 г., за исключением принятых новых стандартов и разъяснений, вступивших в силу на 1 января 2016 г. Группа не применяла досрочно какие-либо другие стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

Хотя Группа впервые применила эти новые стандарты и поправки в 2016 году, они не имеют существенного влияния на годовую консолидированную финансовую отчетность Группы.

Характер и влияние каждого нового стандарта или поправки описаны ниже:

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям, впервые примененные Группой (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 (ПСД). Стандарт требует раскрытия информации о характере тарифного регулирования и связанных с ним рисках, а также о влиянии такого регулирования на финансовую отчетность организации. Поскольку Группа уже подготавливает отчетность по МСФО, а ее деятельность не подлежит тарифному регулированию, данный стандарт не оказал влияния на финансовую отчетность.

Поправки к МСФО (IFRS) 11 «Совместное предпринимательство» – «Учет приобретенных долей участия»

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 «Объединения бизнесов» для учета объединений бизнесов. 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. Поправки не оказали влияния на финансовую отчетность, поскольку доли участия в совместной операции не приобретались.

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

Поправки разъясняют принципы МСФО (IAS) 16 «Основные средства» и МСФО (IAS) 38 «Нематериальные активы», 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 и не оказали влияния на финансовую отчетность Группы, поскольку Группа не использовала основанный на выручке метод для амортизации своих внеоборотных активов.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям, впервые примененные Группой (продолжение)

Поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 41 «Сельское хозяйство: плодовые культуры»

Поправки вносят изменения в требования к учету биологических активов, соответствующих определению плодовых культур. Согласно поправкам биологические активы, соответствующие определению плодовых культур, более не относятся к сфере применения МСФО (IAS) 41 «Сельское хозяйство». Вместо этого к ним применяется МСФО (IAS) 16. После первоначального признания плодовые культуры 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 плодовых культур 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 плодовым культурам, будет применяться МСФО (IAS) 20 «Учет государственных субсидий и раскрытие информации о государственной помощи». Поправки применяются ретроспективно и они не оказали влияния на финансовую отчетность Группы, поскольку у Группы отсутствуют плодовые культуры.

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 ассоциированные 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. Поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2012-2014 гг.

Документ включает в себя следующие поправки:

МСФО (IFRS) 5 «Внеоборотные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность»

Выбытие активов (или выбывающих групп) осуществляется, как правило, посредством продажи либо распределения собственникам. Поправка разъясняет, что переход от одного метода выбытия к другому должен считаться не новым планом по выбытию, а продолжением первоначального плана. Данная поправка применяется перспективно.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям, впервые примененные Группой (продолжение)

МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»

(i) Договоры на обслуживание

Поправка разъясняет, что договор на обслуживание, предусматривающий уплату вознаграждения, может представлять собой продолжающееся участие в финансовом активе. Для определения необходимости раскрытия информации организация должна оценить характер вознаграждения и соглашения в соответствии с указаниями в отношении продолжающегося участия в МСФО (IFRS) 7. Оценка того, какие договоры на обслуживание представляют собой продолжающееся участие, должна быть проведена ретроспективно. Однако раскрытие информации не требуется для периодов, начинающихся до годового периода, в котором организация впервые применяет данную поправку.

(ii) Применение поправок к МСФО (IFRS) 7 в сокращенной промежуточной финансовой отчетности

Поправка разъясняет, что требования к раскрытию информации о взаимозачете не применяются к сокращенной промежуточной финансовой отчетности, за исключением случаев, когда такая информация представляет собой значительные обновления информации, отраженной в последнем годовом отчете. Данная поправка применяется ретроспективно.

МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам»

Поправка разъясняет, что развитость рынка высококачественных корпоративных облигаций оценивается на основании валюты, в которой облигация деноминирована, а не страны, в которой облигация выпущена. При отсутствии развитого рынка высококачественных корпоративных облигаций, деноминированных в определенной валюте, необходимо использовать ставки по государственным облигациям. Данная поправка применяется перспективно.

МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность»

Поправка разъясняет, что информация за промежуточный период должна быть раскрыта либо в промежуточной финансовой отчетности, либо в другом месте промежуточного финансового отчета (например, в комментариях руководства или в отчете об оценке рисков) с указанием соответствующих перекрестных ссылок в промежуточной финансовой отчетности. Прочая информация в промежуточном финансовом отчете должна быть доступна для пользователей на тех же условиях и в те же сроки, что и промежуточная финансовая отчетность. Данная поправка применяется ретроспективно.

Поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

ПАО «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)

Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям, впервые примененные Группой (продолжение)

Поправки к МСФО (IAS) 1 «Инициатива в сфере раскрытия информации»

Поправки к МСФО (IAS) 1 скорее разъясняют, а не значительно изменяют, существующие требования МСФО (IAS) 1. Поправки разъясняют следующее:

- ▶ требования к существенности МСФО (IAS) 1;
- ▶ отдельные статьи в отчете(ах) о прибыли или убытке и ПСД и в отчете о финансовом положении могут быть дезагрегированы;
- ▶ у организаций имеется возможность выбирать порядок представления примечаний к финансовой отчетности;
- ▶ доля ПСД ассоциированных организаций и совместных предприятий, учитываемых по методу долевого участия, должна представляться агрегировано в рамках одной статьи и классифицироваться в качестве статей, которые будут или не будут впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка.

Кроме этого, поправки разъясняют требования, которые применяются при представлении дополнительных промежуточных итоговых сумм в отчете о финансовом положении и отчете(ах) о прибыли или убытке и ПСД. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Поправки к МСФО (IFRS) 10, МСФО (IFRS) 12 и МСФО (IAS) 28 «Инвестиционные организации: применение исключения из требования о консолидации»

Поправки рассматривают вопросы, которые возникли при применении исключения в отношении инвестиционных организаций согласно МСФО (IFRS) 10 «*Консолидированная финансовая отчетность*». Поправки к МСФО (IFRS) 10 разъясняют, что исключение из требования о представлении консолидированной финансовой отчетности применяется и к материнской организации, которая является дочерней организацией инвестиционной организации, оценивающей свои дочерние организации по справедливой стоимости.

Кроме этого, поправки к МСФО (IFRS) 10 разъясняют, что консолидации подлежит только такая дочерняя организация инвестиционной организации, которая сама не является инвестиционной организацией и оказывает инвестиционной организации вспомогательные услуги. Все прочие дочерние организации инвестиционной организации оцениваются по справедливой стоимости. Поправки к МСФО (IAS) 28 «*Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия*» позволяют инвестору при применении метода долевого участия сохранить оценку по справедливой стоимости, примененную его ассоциированной организацией или совместным предприятием, являющимися инвестиционными организациями, к своим собственным долям участия в дочерних организациях.

Эти поправки применяются ретроспективно и не оказывают влияния на финансовую отчетность Группы, поскольку Группа не применяет исключение в отношении консолидации.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

Ниже приводятся стандарты и разъяснения, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату выпуска 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 заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» и все предыдущие редакции МСФО (IFRS) 9. МСФО (IFRS) 9 объединяет вместе три части проекта по учету финансовых инструментов: классификация и оценка, обесценение и учет 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. За исключением учета хеджирования стандарт применяется ретроспективно, но предоставление сравнительной информации не является обязательным. Требования в отношении учета хеджирования, главным образом, применяются перспективно, с некоторыми ограниченными исключениями.

Группа анализирует вероятное влияние данного нового стандарта на свою консолидированную финансовую отчетность и планирует начать применение нового стандарта с требуемой даты вступления в силу.

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

МСФО (IFRS) 15 был выпущен в мае 2014 года и предусматривает модель, включающую пять этапов, которая будет применяться в отношении выручки по договорам с покупателями. Согласно МСФО (IFRS) 15 выручка признается в сумме, отражающей возмещение, право на которое организация ожидает получить в обмен на передачу товаров или услуг покупателю.

Новый стандарт по выручке заменит все существующие требования МСФО к признанию выручки. После того, как Совет по МСФО закончит работу над поправками, которые отложат дату вступления в силу на один год, для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты будет требоваться полное ретроспективное применение или модифицированное ретроспективное применение, при этом допускается досрочное применение. Группа в настоящее время анализирует вероятное влияние данного нового стандарта на свою консолидированную финансовую отчетность.

ПАО «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) 10 и МСФО (IAS) 28 «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его зависимой организацией или совместным предприятием»

Поправки рассматривают противоречие между МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28, в части учета потери контроля над дочерней организацией, которая продается зависимой организации или совместному предприятию или вносятся в них. Поправки разъясняют, что прибыль или убыток, которые возникают в результате продажи или вноса активов, представляющих собой бизнес согласно определению в МСФО (IFRS) 3, в сделке между инвестором и его зависимой организацией или совместным предприятием, признаются в полном объеме. Однако прибыль или убыток, которые возникают в пределах долей участия, имеющих у иных, чем организация инвесторов в зависимой организации или совместном предприятии. Данные поправки применяются перспективно, однако дата вступления в силу указанных поправок пока не определена.

Поправки к МСФО (IAS) 7 «Инициатива в сфере раскрытия информации»

Поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» являются частью инициативы Совета по МСФО в сфере раскрытия информации и требуют, чтобы организация раскрывала информацию, позволяющую пользователям финансовой отчетности оценить изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, включая как изменения, обусловленные денежными потоками, так и изменения, не обусловленные ими. При первом применении данных поправок организации не обязаны предоставлять сравнительную информацию за предшествующие периоды. Данные поправки вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение. Применение данных поправок потребует раскрытия Группой дополнительной информации.

Поправки к МСФО (IAS) 12 «Налог на прибыль»: признание отложенных налоговых активов для нерезализованных убытков

Поправки разъясняют, что организация должна учитывать то, ограничивает ли налоговое законодательство источники налогооблагаемой прибыли, против которой она может делать вычеты при восстановлении такой вычитаемой временной разницы. Кроме того, поправки содержат указания в отношении того, как организация должна определять будущую налогооблагаемую прибыль, и описывают обстоятельства, при которых налогооблагаемая прибыль может предусматривать возмещение некоторых активов в сумме, превышающей их балансовую стоимость.

Организации должны применять данные поправки ретроспективно. Однако при первоначальном применении поправок изменение собственного капитала на начало самого раннего сравнительного периода может быть признано в составе нераспределенной прибыли на начало периода (или в составе другого компонента собственного капитала, соответственно) без разнесения изменения между нераспределенной прибылью и прочими компонентами собственного капитала на начало периода. Организации, которые применяют данное освобождение, должны раскрыть этот факт. Данные поправки вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение. Если организация применит данные поправки в отношении более раннего периода, она должна раскрыть этот факт. Ожидается, что данные поправки не окажут влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

ПАО «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)

Поправки к МСФО (IFRS) 2 «Классификация и оценка операций по выплатам на основе акций» Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 2 «Выплаты на основе акций», в которых рассматриваются три основных аспекта: влияние условий перехода прав на оценку операций по выплатам на основе акций с расчетами денежными средствами; классификация операций по выплатам на основе акций с условием расчетов на нетто-основе для обязательств по налогу, удерживаемому у источника; учет изменения условий операции по выплатам на основе акций, в результате которого операция перестает классифицироваться как операция с расчетами денежными средствами и начинает классифицироваться как операция с расчетами долевыми инструментами. При принятии поправок организации не обязаны пересчитывать информацию за предыдущие периоды, однако допускается ретроспективное применение при условии применения поправок в отношении всех трех аспектов и соблюдения других критериев. Поправки вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение.

В настоящее время Группа оценивает возможное влияние данных поправок на ее консолидированную финансовую отчетность.

МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

В январе 2016 года Совет по международным стандартам бухгалтерского учета (IASB) выпустил МСФО (IFRS) 16 «Аренда». МСФО (IAS) 16 содержит инструкции по признанию, оценке, представлению и раскрытию информации по аренде. В стандарте приводится единая модель учета договоров аренды, согласно которой арендаторы обязаны признавать активы и обязательства по всем договорам аренды кроме случаев, когда договор аренды заключен на срок не более 12 месяцев, или при низкой стоимости базовых активов. Арендодатели продолжают классифицировать аренду как финансовую или операционную. При этом подход к учету аренды, предложенный в стандарте МСФО (IAS) 16, существенно не изменился по сравнению с тем, который предлагался в предшествующем стандарте, МСФО (IAS) 17. Учитывая потенциально существенное влияние нового стандарта по учету договоров аренды на финансовую отчетность арендаторов, в соответствии с МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки» МСФО (IFRS) 16 не требует его ретроспективного применения в полном объеме, а допускает применение «упрощенного подхода». Решение о ретроспективном применении МСФО (IFRS) 16 в полном объеме остается на усмотрение компании. Если компания решает не применять «упрощенный подход», то в соответствии с МСФО (IAS) 8 она должна применять МСФО (IFRS) 16 ретроспективно в отношении каждого предшествующего отчетного периода.

МСФО (IFRS) 16 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты. Разрешается досрочное применение, если компания также применяет МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями». В настоящее время Группа оценивает влияние данного нового стандарта и планирует применить его на дату его вступления в силу.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

Применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» совместно с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования» – поправки к МСФО (IFRS) 4

Поправки разъясняют неопределенности в отношении применения нового стандарта по финансовым инструментам МСФО (IFRS) 9 до внедрения нового стандарта по договорам страхования, который находится в стадии разработки Советом по МСФО. Поправки представляют два возможных варианта учета для организаций, иницирующих заключение договоров страхования: временное освобождение от применения МСФО (IFRS) 9, либо параллельное применение стандартов по финансовым инструментам МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IAS) 39.

Временное освобождение от применения МСФО (IFRS) 9

Временное освобождение от МСФО (IFRS) 9 может быть применимо организациями, чья деятельность непосредственно связана со страхованием. Освобождение позволяет организациям отложить применение МСФО (IFRS) 9 и продолжить применение МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» на максимальный срок до 1 января 2021 г. Выбор в пользу освобождения должен быть сделан по состоянию на отчетную дату за финансовый год, оканчивающийся до 1 апреля 2016 г., при условии, что применение МСФО (IFRS) 9 еще не иницировано. Пересмотр выбора возможен только в исключительных случаях. Применение освобождения требует дополнительных раскрытий в отчетности.

Параллельное применение МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IAS) 39

Организациям, иницирующим заключение договоров страхования, которые уже применяют МСФО (IFRS) 9, разрешено параллельное применение стандартов МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IAS) 39, согласно которому возможна корректировка прибылей и убытков на релевантные финансовые активы, подлежащие признанию и оценке согласно МСФО (IAS) 39. Корректировка помогает устранить волатильность, которая может возникнуть при условии применении МСФО (IFRS) 9 без применения нового стандарта по договорам страхования. Согласно данному подходу организация имеет право реклассифицировать суммы, относящиеся к релевантным финансовым активам, между прибылями и убытками и прочим совокупным доходом. Отдельные строчки в прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, отражающие корректировку вследствие параллельного применения стандартов, подлежат раскрытию.

Временное освобождение впервые применяется для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2018 г. включительно. Организация может выбрать параллельное применение при первом применении МСФО (IFRS) 9 и применять этот подход ретроспективно к финансовым активам, которые учитываются в соответствии с МСФО (IFRS) 9. Организация производит пересчет сравнительной информации для отражения параллельного применения, если и только если, организация производит пересчет сравнительной информации при применении МСФО (IFRS) 9.

Параллельное применение требует от организации убрать из отчета о прибылях и убытках дополнительную волатильность, которая может возникнуть, если МСФО (IFRS) 9 применяется вместе с МСФО (IFRS) 4. При применении временного освобождения, организации должны предоставлять дополнительные раскрытия в отчетности, которые требуются вследствие применения некоторых аспектов МСФО (IFRS) 9.

ПАО «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)

Поправки вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2018 г. включительно.

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

Поправки к МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная собственность»

Эти поправки разъясняют, когда организация должна осуществлять классификацию основных средств, включая незавершенное строительство в качестве инвестиционной собственности и исключать из состава инвестиционной собственности. Эти поправки устанавливают, что изменение в использовании происходит, когда собственность удовлетворяет или перестает удовлетворять критериям определения инвестиционной собственности, и это является свидетельством изменения в использовании. Изменение только в намерениях руководства по использованию собственности не представляют собой свидетельство изменения в использовании.

Организации должны применять поправки перспективно к изменениям в использовании, которые происходят на дату или после начала годового периода, в котором организация впервые применяет эти поправки. Организация должна переоценить классификацию основных средств на эту дату или, если применимо, произвести переклассификацию основных средств, чтобы отразить условия, которые существуют на эту дату. Ретроспективное применение в соответствии с МСФО 8 разрешено, если есть возможность принимать во внимание только условия, существовавшие на рассматриваемую дату. Досрочное применение интерпретации разрешено, и информация об этом должна быть раскрыта соответствующим образом. Поправки устраняют различия в практике учета. Поправки вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г.

В настоящее время Группа оценивает возможное влияние данных поправок на ее консолидированную финансовую отчетность и планирует применять новый стандарт с момента его вступления в силу.

Интерпретация IFRIC 22 «Операции в иностранной валюте и авансовое вознаграждение»

Интерпретация разъясняет, что при определении спот курса при признании соответствующего актива, а также расхода или дохода (или их часть) при прекращении признания немонетарного актива или немонетарного обязательства, относящегося к авансовому вознаграждению, датой операции будет дата, на которую организация первоначально признала немонетарный актив или немонетарное обязательство, которые возникли при оплате авансового вознаграждения. Если авансовых платежей было значительное количество, организация должна определить дату операции для каждого платежа или получения авансового вознаграждения.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

Для данных поправок требуются полное ретроспективное применение. Альтернативно организация может применить интерпретацию перспективно ко всем соответствующим активам, расходам и доходам, которые были признаны на следующую дату или после нее: (а) начало отчетного периода, в котором организация впервые применяет интерпретацию или (б) начало периода, предшествующего отчетному периоду, представленного в качестве сравнительной информации в финансовой отчетности к информации по отчетному периоду, в котором организация впервые применяет интерпретацию. Досрочное применение интерпретации разрешено, и информация в этом случае должна быть раскрыта соответствующим образом. Организациям, которые впервые применяют МСФО, также разрешено перспективное применение интерпретации ко всем активам, доходам и расходам признанным на дату или после перехода на МСФО. Целью поправок было устранение различий в практике учета при признании соответствующих активов, доходов или расходов (или их части) при прекращении признания немонетарных активов или обязательств, возникающих при оплате авансового вознаграждения. Поправки вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г.

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

Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2012-2014 гг.

МСФО (IFRS) 1 «Первое применение МСФО» – Поправка к МСФО (IFRS) 1

Поправка отменяет краткосрочные освобождения для первого применения. Поправка вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г.

Данная поправка не окажет влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Поправки к МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия»

Эти поправки разъясняют, что организации, которые являются компаниями венчурного капитала, или другими квалифицируемыми организациями, могут принять решение при первоначальном признании в отношении каждой инвестиции оценивать свои инвестиции в ассоциированные компании или совместные предприятия по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Если у компании, которая не является сама по себе инвестиционной организацией, есть доля в ассоциированной компании или совместном предприятии, которое является инвестиционной организацией, компания может, при применении метода долевого участия, принять решение о сохранении учета по справедливой стоимости, применяемого этой инвестиционной организацией в отношении ее долей участия в дочерних компаниях. Это решение применяется отдельно для каждой инвестиции в ассоциированную компанию или совместное предприятие на самую позднюю из следующих дат: (а) когда инвестиции в инвестиционную организацию, которая является ассоциированной компанией или совместным предприятием, впервые признается; (б) ассоциированная компания или совместное предприятие становится инвестиционной организацией; (в) инвестиционная организация, которая является ассоциированной компанией или совместным предприятием становится материнской компанией. Данные поправки применяются ретроспективно и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г., разрешено досрочное применение. Если организация применяет данные поправки в отношении более раннего периода, она должна раскрыть этот факт.

ПАО «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)

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

Поправки к МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие информации о долях участия в других компаниях»

Эти поправки разъясняют, что требования к раскрытию МСФО (IFRS) 12, кроме перечисленных в параграфах В10-В16, применяются к доли участия организации в дочерней компании, совместном предприятии или ассоциированной компании (или в отношении части ее доли в совместном предприятии или ассоциированной компании), которая классифицируется (или включена в группу выбытия) в качестве предназначенной для продажи. Поправки вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 г., и применяются ретроспективно.

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

5. Приобретение и выбытие

Приобретение ООО «Лира»

В марте 2016 года Группа приобрела 100% доли в уставном капитале компании ООО «Лира» (г. Ростов-на-Дону) для реализации проекта строительства бизнес – комплекса Sheraton Rostov-on-Don Hotel & Business Center, состоящего из офисного центра класса А, гостиницы и многоуровневой парковки. Размер вознаграждения составил 1 рубль.

На дату приобретения справедливая стоимость идентифицируемых активов и обязательств ООО «Лира» представлена следующим образом:

	Справедливая стоимость, признанная при приобретении
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	3
Процентные кредиты и займы	(5 903)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(59)
Итого идентифицируемые чистые обязательства по справедливой стоимости	(5 959)

До момента приобретения 100% доли в уставном капитале ООО «Лира» были заложены в качестве обеспечения по кредитному договору с акционером Группы. На момент совершения сделки справедливая стоимость приобретенных активов приблизительно равна нулю. В сущности, данное приобретение представляет собой признание обязательства в сумме 5 959 млн. руб. перед акционером Группы, которое было отражено как распределение акционеру в составе капитала.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

5. Приобретение и выбытие (продолжение)

Выбытие ООО «Лира»

В сентябре 2016 года Группа продала 100% долей в уставном капитале компании ООО «Лира» (г. Ростов-на-Дону) за номинальную цену 1 рубль. Данная сделка была согласована с акционером Группы и по сути представляет собой отказ от требования погашения ранее признанного обязательства перед акционером Группы, включая начисленные проценты, эффект от которого был отражен как взнос от акционера в составе капитала.

На дату выбытия балансовая стоимость чистых обязательств ООО «Лира» составила:

Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	9
Процентные кредиты и займы	(5 955)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(160)
Выбывшие чистые обязательства	(6 106)

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
2016 год					
Citer Invest B.V.	Нидерланды	Россия	49,5%	3 158	1 404
2015 год					
Citer Invest B.V.	Нидерланды	Россия	49,5%	(3 802)	(1 754)

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 2016 г.	За год, закончившийся 31 декабря 2015 г.
Citer Invest B.V.		
Прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости	6 999	(7 929)
Административные расходы и расходы на продажу	(18)	(15)
Прочие операционные (расходы)/доходы, сальдо	(60)	(5)
Финансовые доходы/(расходы), сальдо	975	(1 470)
Прибыль/(убыток) до налогообложения	7 896	(9 419)
Налог на прибыль	(1 516)	1 739
Прибыль/(убыток) за год	6 380	(7 680)
Итого совокупный доход/(убыток)	6 380	(7 680)
Приходящийся на:		
Собственников материнской компании	3 222	(3 878)
Неконтрольные доли участия	3 158	(3 802)

ПАО «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 2016 г.	31 декабря 2015 г.
Внеоборотные активы		
Основные средства	6	1 151
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	12 243	10 161
Прочие нефинансовые активы	997	1 386
Отложенные налоговые активы	–	412
	13 246	13 110
Оборотные активы		
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года	11 540	1 891
Прочие финансовые активы	7 412	55
Прочие нефинансовые активы	1 276	291
	20 228	2 237
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи	263	–
	20 491	2 237
Итого активы	33 737	15 347
Долгосрочные обязательства		
Процентные кредиты и займы	7 291	6 638
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	–	19
Отложенные налоговые обязательства	1 104	–
	8 395	6 657
Краткосрочные обязательства		
Процентные кредиты и займы	3 167	10 447
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	1 262	1 049
Прочие нефинансовые обязательства	17 014	737
	21 443	12 233
Итого обязательства	29 838	18 890
Капитал	3 899	(3 543)
Приходящийся на:		
Собственников материнской компании	2 495	(1 789)
Неконтрольные доли участия	1 404	(1 754)

Обобщенная информация о денежных потоках

Citer Invest B.V.	За год, закончившийся 31 декабря 2016 г.	За год, закончившийся 31 декабря 2015 г.
Операционная деятельность	14 701	107
Инвестиционная деятельность	(1 267)	(592)
Финансовая деятельность	(6 112)	120
Чистое увеличение/(уменьшение) в составе денежных средств и краткосрочных депозитов	7 322	(365)

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

7. Арендный доход

Группа заключила договоры 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 расторгнуть до истечения срока аренды.

По состоянию на 31 декабря 2016 г. Группа получила невозвратный гарантийный депозит за последние три месяца аренды объекта БЦ «Даниловский форт» на сумму 143 млн. руб. и гарантийные депозиты, возвращаемые в конце срока аренды объектов БЦ «SkyLight» и «ЦДМ на Лубянке», на сумму 296 млн. руб. и 153 млн. руб., соответственно. За год, завершившийся 31 декабря 2016 г., Группа отразила проценты по возвратным гарантийным депозитам арендаторов на сумму 35 млн. руб. (Примечание 13).

По состоянию на 31 декабря 2015 г. Группа получила невозвратный гарантийный депозит за последние три месяца аренды объекта БЦ «Даниловский форт» на сумму 129 млн. руб. и гарантийные депозиты, возвращаемые в конце срока аренды объектов БЦ «SkyLight», ТРК «Лето» и «ЦДМ на Лубянке», на сумму 278 млн. руб., 165 млн. руб. и 176 млн. руб., соответственно. За год, завершившийся 31 декабря 2015 г., Группа отразила проценты по возвратным гарантийным депозитам арендаторов на сумму 39 млн. руб. (Примечание 13).

Доход, полученный от аренды объектов БЦ «SkyLight», ТРК «Лето», ЦДМ на Лубянке, «Даниловский форт», ГОК «Пекин» и других объектов недвижимости за год, завершившийся 31 декабря 2016 г., составил 2 271 млн. руб., 1 721 млн. руб., 1 399 млн. руб., 620 млн. руб., 166 млн. руб. и 31 млн. руб., соответственно.

Доход, полученный от аренды объектов БЦ «SkyLight», ТРК «Лето», ЦДМ на Лубянке, «Даниловский форт», ГОК «Пекин», «Краснобогатырская» («НИИДАР»), и других объектов недвижимости за год, завершившийся 31 декабря 2015 г., составил 2 073 млн. руб., 1 588 млн. руб., 843 млн. руб., 587 млн. руб., 188 млн. руб., 51 млн. руб. и 28 млн. руб., соответственно.

На 31 декабря 2016 г. и 31 декабря 2015 г. минимальная сумма будущих арендных платежей по неаннулируемым договорам операционной аренды представлена ниже:

Ожидаемый срок погашения	Будущие минимальные арендные платежи	
	2016 г.	2015 г.
В течение одного года	2 488	6 492
Со второго по пятый год	14 378	21 725
После пятого года	–	2 550
	16 866	30 767

ПАО «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

В 2016 году Группа ввела в эксплуатацию 1 очередь проекта ЖК «Наследие». В 2016 году по подписанным актам приемки-передачи жилых и нежилых помещений Группа признала выручку в размере 7 933 млн. руб. и затраты в размере 5 654 млн. руб.

В 2016 году Группа ввела в эксплуатацию проект ЖК «Wine House». В 2016 году по подписанным актам приемки – передачи жилых и нежилых помещений Группа признала выручку в размере 5 572 млн. руб. и затраты в размере 3 845 млн. руб.

В 2016 году Группа ввела в эксплуатацию проект ЖК «Сады Пекина». В 2016 году по подписанным актам приемки-передачи нежилых помещений Группа признала выручку в размере 5 408 млн. руб. и затраты в размере 3 032 млн. руб.

В 2016 году Группа признала выручку в размере 617 млн. руб. и затраты в размере 488 млн. руб. от реализации нежилых помещений в реконструируемом здании проекта ЖК «WineHouse».

В 2014 году Группа ввела в эксплуатацию проект «Камелия». В 2016 году и в 2015 году по подписанным актам приемки-передачи жилых и нежилых помещений Группа признала выручку в размере 596 млн. руб. и 1 280 млн. руб., соответственно, и затраты в размере 423 млн. руб. и 952 млн. руб., соответственно.

В 2014 году Группа ввела в эксплуатацию проект ЖК «Литератор». В 2016 году и в 2015 году по подписанным актам приемки-передачи жилых и нежилых помещений Группа признала выручку в размере 501 млн. руб. и 1 178 млн. руб., соответственно, и затраты в размере 444 млн. руб. и 685 млн. руб., соответственно.

В 2016 году и 2015 году Группа отразила выручку в размере 26 млн. руб. и 35 млн. руб., соответственно, и затраты в размере 18 млн. руб. и 32 млн. руб., соответственно, по проектам ЖК «Нахимовский», ЖК «Мичуринский» и ЖК «Солнце».

	2016 г.	2015 г.
Общая площадь, переданная заказчикам (кв. м)	70 508,2	7 713,7
Площадь машиномест, переданных заказчикам (кв. м)	8 868,6	2 188,4

Выручка от предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг за годы, завершившиеся 31 декабря 2016 г. и 2015 г., в размере 704 млн. руб. и 491 млн. руб., соответственно, относится к гостинице «Swissotel Resort Сочи Камелия» и в размере 274 млн. руб. и 233 млн. руб., соответственно, – к гостинице «Пекин».

Себестоимость гостиничных услуг за годы, завершившиеся 31 декабря 2016 г. и 2015 г., представлена следующим образом:

	2016 г.	2015 г.
Расходы на содержание персонала	250	257
Амортизация	151	139
Материальные затраты, в т.ч. продукты питания и напитки	148	116
Расходы на поддержание деятельности и обслуживание объекта	296	182
	845	694

ПАО «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 2016 г. и 2015 г., представляет собой выручку, полученную в качестве агентского вознаграждения в размере 85 млн. руб. и 90 млн. руб., соответственно, и прочую выручку.

9. Административные расходы и расходы на продажу

	2016 г.	2015 г.
Расходы на содержание персонала	1 079	989
Расходы на рекламу	744	803
Консультационные и прочие профессиональные услуги	109	121
Услуги риэлторов	68	139
Амортизация	58	62
Расходы на компьютерное обеспечение	49	49
Вознаграждение за пользование системой бронирования гостиничных номеров	35	24
Ремонт, техническое обслуживание и коммунальные услуги	27	11
Банковские услуги	22	18
Расходы на охрану	11	8
Услуги связи	10	11
Аренда помещений и земли	4	5
Прочее	55	59
	2 271	2 299

В 2016 году и 2015 году Группа осуществила расходы в рамках проведения рекламных компаний основных проектов и бренда «Галс».

10. Прочие операционные доходы

	2016 г.	2015 г.
Штрафы, неустойки по договорам	325	323
Доход от списания кредиторской задолженности	166	26
Возврат налога на имущество	106	75
Возврат ранее списанной дебиторской задолженности	39	59
Прибыль от реализации активов, предназначенных для продажи	–	226
Ежегодное возмещение из депозитария	–	20
Прочее	106	145
	742	874

В 2016 году и 2015 году Группа признала доход в виде штрафов и пеней к получению в размере 237 млн. руб. и 270 млн. руб., соответственно, за неисполнение одним из подрядчиков Группы обязательств, установленных условиями договора подряда.

В 2016 году и 2015 году Группа признала доход в виде возврата налога на имущество в размере 21 млн. руб. и 75 млн. руб., соответственно, воспользовавшись правом на применение льготы в виде ставки налога в размере 0% вместо 2,2% в отношении гаражей-стоянок, и 85 млн. руб. и ноль млн. руб., соответственно, в связи со снижением кадастровой стоимости инвестиционной недвижимости. Группой были подготовлены и поданы уточненные декларации по налогу на имущество за предыдущие периоды.

ПАО «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 2016 году и 2015 году Группа признала доход от списания кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности в размере 166 млн. руб. и 26 млн. руб., соответственно.

В 2015 Группа признала прибыль от продажи части площадей Башни Б БЦ «SkyLight», отраженной в составе активов, предназначенных для продажи, в сумме 226 млн. руб. (Примечание 25).

11. Прочие операционные расходы

	2016 г.	2015 г.
Обесценение финансовых активов, имеющих в наличии для продажи (Примечание 22)	1 378	1 028
Налоги, кроме налога на прибыль	521	370
Резерв под судебные риски	174	27
Списание дебиторской задолженности и других активов	161	121
Обесценение/восстановление обесценения основных средств (Примечание 18)	40	174
Прочее	188	97
	2 462	1 817

Резерв под судебные риски, главным образом, представлен обязательствами Группы по судебным разбирательствам с подрядными организациями с высокой вероятностью негативного исхода.

12. Финансовые доходы

	2016 г.	2015 г.
Проценты по банковским депозитам	1 924	2 081
Прибыль по финансовым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток (Примечание 30)	1 493	–
Проценты по займам выданным	3	–
	3 420	2 081

13. Финансовые расходы

	2016 г.	2015 г.
Проценты по кредитам и займам	8 124	7 986
За вычетом капитализированных сумм	(2 290)	(2 135)
Убытки по финансовым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток (Примечание 30)	–	866
Расходы по финансовой аренде	37	29
Проценты по гарантийным депозитам арендаторов (Примечание 7)	35	39
Итого	5 906	6 785

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

13. Финансовые расходы (продолжение)

В 2016 году Группа капитализировала проценты по кредитам и займам в размере 1 301 млн. руб., 792 млн. руб. и 197 млн. руб. в составе стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости, недвижимости, предназначенной для продажи, и основных средств, соответственно.

В 2015 году Группа капитализировала проценты по кредитам и займам в размере 1 113 млн. руб., 920 млн. руб. и 102 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 2016 и 2015 годы включают в себя следующее:

	<u>2016 г.</u>	<u>2015 г.</u>
Консолидированный отчет о совокупном доходе		
Текущий налог на прибыль	(1 776)	(5)
Отложенные доходы/(расходы) по налогу на прибыль, связанные с возникновением и уменьшением сумм временных разниц	(1 553)	2 216
Налог на прибыль	<u>(3 329)</u>	<u>2 211</u>

Сверка между (расходами)/экономией по налогу на прибыль и бухгалтерской прибылью/(бухгалтерским убытком), умноженным на ставку налога на прибыль, за год, завершившийся 31 декабря 2016 г. и 2015 г. представлена ниже:

	<u>2016 г.</u>	<u>2015 г.</u>
Прибыль/(убыток) до налогообложения	<u>9 942</u>	<u>(16 362)</u>
Налог на прибыль, рассчитанный на основе прибыли/(убытка) до налогообложения по действующей ставке (20%)	<u>(1 988)</u>	<u>3 272</u>
Расходы, не уменьшающие налоговую базу	(895)	(1 233)
Влияние различий в ставках налогообложения в других странах	(315)	232
Изменение суммы непризнанных отложенных налоговых активов	(131)	(60)
(Расход)/экономия по налогу на прибыль, отраженный/отраженная в консолидированном отчете о совокупном доходе	<u>(3 329)</u>	<u>2 211</u>

ПАО «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	
	31 декабря 2016 г.	31 декабря 2015 г.
Отложенные налоговые обязательства, нетто		
Суммы, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении		
Отложенные налоговые активы	2 731	2 154
Отложенные налоговые обязательства	(4 864)	(3 285)
Отложенные налоговые обязательства, нетто	(2 133)	(1 131)

Сверка чистой суммы отложенного налогового обязательства за год, завершившийся 31 декабря 2016 г. и 2015 г. представлена ниже:

	2016 г.	2015 г.
На 1 января	(1 131)	(3 347)
Налог на прибыль, отраженный в консолидированном отчете о совокупном доходе	(1 553)	2 216
Перевод в активы, классифицированные как предназначенные для продажи	551	–
На 31 декабря	(2 133)	(1 131)

По состоянию на 31 декабря 2016 г. и 2015 г. Группа признала отложенные налоговые активы в отношении налоговых убытков, перенесенных на будущие налоговые периоды в размере 20 840 млн. руб. и 22 155 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2016 г. и 2015 г. Группа не признала отложенные налоговые активы в отношении налоговых убытков в размере 6 425 млн. руб. и 5 750 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

	2016 г.	2015 г.
На 1 января	44 456	30 712
Капитальные вложения в собственные объекты недвижимости и прочие капитализированные компоненты	196	2 198
Выбытие	–	(12)
Перевод из категории «незавершенные объекты инвестиционной недвижимости» (Примечание 16)	–	12 892
Перевод в категорию «основные средства» (Примечание 18)	–	(55)
Перевод в категории «активы, классифицированные как удерживаемые для продажи» (Примечание 25)	(9 056)	–
Перевод из категории «основные средства» (Примечание 18)	–	–
Изменения справедливой стоимости	(2 901)	(1 279)
На 31 декабря	32 695	44 456

ПАО «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)

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.

По состоянию на 31 декабря 2016 г. и 31 декабря 2015 г. справедливая стоимость зданий, удерживаемых для получения арендного дохода, в сумме 32 210 млн. руб. и 43 353 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 2016 г.	31 декабря 2015 г.
Договорная ставка арендной платы, тыс. руб. / кв. м в год	26,2	20,9
Индексация арендной платы в год (в среднем)	4,6%	4,9%
Рыночная ставка арендной платы, тыс. руб. / кв. м в год:		
Офисные помещения	21,9	24,7
Торговые площади	21,1	17,0
Терминальная ставка капитализации	11,1%	11,5%
Ставка дисконтирования	15,3%	14,6%

По состоянию на 31 декабря 2016 г. и 31 декабря 2015 г. справедливая стоимость земли, удерживаемой для получения дохода от прироста стоимости в течение длительного периода времени, в сумме 485 млн. руб. и 1 103 млн. руб., соответственно, определялась с применением сравнительного подхода.

В декабре 2016 объект ТРК «Лето» стоимостью 9 056 млн. руб. был переведен из категории «Завершенные объекты инвестиционной недвижимости» в категорию «Активы, классифицированные как предназначенные для продажи», так как Группа в 2016 году приняла решение о продаже проекта и завершила сделку в 2017 году (Примечание 38).

В 2015 году часть площадей гостиницы «Пекин» стоимостью 55 млн. руб. была переведена из состава инвестиционной недвижимости в категорию «основные средства».

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

16. Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости

	2016 г.	2015 г.
На 1 января	13 092	31 578
Капитальные вложения в собственные объекты недвижимости и прочие капитализированные компоненты	2 006	4 309
Капитализированные проценты (Примечание 13)	1 301	1 113
Перевод в категорию «завершенные объекты инвестиционной недвижимости» (Примечание 15)	–	(12 892)
Перевод в категорию недвижимости, предназначенной для продажи (Примечание 20)	(7 338)	–
Перевод в категории «активы, классифицированные как удерживаемые для продажи» (Примечание 25)	(263)	–
Изменения справедливой стоимости	6 926	(11 016)
На 31 декабря	15 724	13 092

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 2016 г. и 31 декабря 2015 г. справедливая стоимость незавершенных объектов инвестиционной недвижимости, в сумме 15 724 млн. руб. и 13 092 млн. руб., соответственно, определялась с применением доходного метода.

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

	31 декабря 2016 г.	31 декабря 2015 г.
Индексация арендной платы за год (в среднем)	4,3%	5,0%
Рыночная ставка арендной платы, тыс. руб. / кв. м в год:		
Офисные помещения	25,6	25,5
Торговые площади	49,7	86,9
Терминальная ставка капитализации	11,3%	11,5%
Ставка дисконтирования	21,23%	23,75%
Затраты на строительство, тыс. руб. / кв. м	90,1	96,2

В ноябре 2016 года часть площадей проекта IQ-квартал, относящаяся ко второму этапу строительства, справедливой стоимостью 7 338 млн. руб. была переведена из категории «Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости» в категорию «Недвижимость, предназначенная для продажи», поскольку Группа подписала договор о долевом участии в строительстве с третьей стороной с целью последующей продажи по нему этой части проекта и, соответственно, поменяла концепцию дальнейшего развития проекта со строительства коммерческих помещений на строительство нежилых помещений для продажи.

ПАО «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)

В 2016 году часть площадей проекта IQ-квартал, относящаяся к первому этапу строительства (подземный паркинг), разрешение на ввод в эксплуатацию которого было получено в декабре 2016 года, справедливой стоимостью 263 млн. руб. была переведена из категории «Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости» в категорию «Активы, классифицированные как предназначенные для продажи», поскольку руководством Группы принято решение о продаже актива.

В апреле 2015 года объект «ЦДМ на Лубянке» стоимостью 12 892 млн. руб. был переведен из категории «Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости» в категорию «Завершенные объекты инвестиционной недвижимости», поскольку Группа завершила строительство данного объекта.

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 2016 г.	31 декабря 2015 г.
ЗАО «Эквивалент»	Россия	Россия	«Невская ратуша»	50%	410	394
Итого					410	394

ЗАО «Эквивалент» осуществляет деятельность в сфере девелопмента объектов недвижимости. Основным проектом компании является объект «Невская Ратуша», административный и общественно-деловой комплекс в г. Санкт-Петербурге.

	2016 г.	2015 г.
На 1 января	394	898
Доля в прибыли/(убытках) совместного предприятия, за вычетом налога, отраженная в консолидированном отчете о совокупном доходе	16	(504)
На 31 декабря	410	394

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

	31 декабря 2016 г.	31 декабря 2015 г.
Внеоборотные активы	8 588	7 307
Оборотные активы	11 882	10 814
Долгосрочные обязательства	(1 678)	(2 462)
Краткосрочные обязательства	(17 972)	(14 871)
Чистые активы	820	788
Пропорциональная доля владения Группы	50%	50%
Балансовая стоимость инвестиции	410	394

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

17. Инвестиции в совместное предприятие (продолжение)

	За год, закончившийся 31 декабря 2016 г.	За год, закончившийся 31 декабря 2015 г.
Прибыль/(убыток) за год	32	(1 007)
Доля Группы в прибыли/(убытке) за год	16	(504)

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.

18. Основные средства

	Здания	Прочее	Незавер- шенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость				
На 1 января 2015 г.	7 500	660	1 020	9 180
Поступления	181	62	172	415
Выбытия	–	(4)	–	(4)
Перевод из категории «завершенные объекты инвестиционной недвижимости» (Примечание 15)	55	–	–	55
На 31 декабря 2015 г.	7 736	718	1 192	9 646
Поступления	296	38	27	361
Перевод в категорию «недвижимость, предназначенная для продажи»	–	–	(1 219)	(1 219)
Перевод в категорию «активы, классифицированные как предназначенные для продажи»	(37)	–	–	(37)
Выбытия	–	(55)	–	(55)
На 31 декабря 2016 г.	7 995	701	–	8 696
Накопленная амортизация и обесценение				
На 1 января 2015 г.	(5 804)	(208)	–	(6 012)
Начисленная амортизация за год	(65)	(154)	–	(219)
Обесценение (Примечание 11)	(174)	–	–	(174)
Выбытия	–	4	–	4
На 31 декабря 2015 г.	(6 043)	(358)	–	(6 401)
Начисленная амортизация за год	(67)	(158)	–	(225)
Обесценение (Примечание 11)	(200)	–	–	(200)
Восстановление обесценения	160	–	–	160
Перевод в категорию «активы, классифицированные как предназначенные для продажи»	34	–	–	34
Выбытия	–	36	–	36
На 31 декабря 2016 г.	(6 116)	(480)	–	(6 596)
Остаточная стоимость				
На 31 декабря 2016 г.	1 879	221	–	2 100
На 31 декабря 2015 г.	1 693	360	1 192	3 245

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

18. Основные средства (продолжение)

Затраты по займам, капитализированные в течение 2016 и 2015 годов, составили 197 млн. руб. и 102 млн. руб., соответственно.

«Swissotel Resort Сочи Камелия»

В 2016 и 2015 годах Группа провела тест на обесценение гостиницы «Swissotel Resort Сочи Камелия» и определила его возмещаемую стоимость как справедливую стоимость (за вычетом затрат на продажу). В результате, в 2016 году Группа восстановила ранее начисленное обесценение в размере 160 млн. руб. с отражением в составе прочих операционных расходов. В 2015 году Группа признала убытки от обесценения гостиницы «Swissotel Resort Сочи Камелия» в размере 174 млн. руб., которые включены в состав прочих операционных расходов.

Признание обесценения в 2015 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 клиентов;
- ▶ будущие денежные потоки от аренды гостиничных номеров были снижены в связи с изменением рыночной конъюнктуры.

Восстановление в 2016 году ранее признанного обесценения было вызвано следующими основными событиями и обстоятельствами:

- ▶ оптимизация расходов, связанных с содержанием и обслуживанием;
- ▶ будущие денежные потоки от аренды гостиничных номеров были увеличены в связи с изменением рыночной конъюнктуры.

Ниже приведены существенные допущения, принятые при оценке справедливой стоимости (за вычетом затрат на продажу) гостиницы «Swissotel Resort Сочи Камелия»:

- ▶ ставка дисконтирования – 15% (15% при оценке стоимости в 2015 году);
- ▶ период эксплуатации гостиницы – с 2017 по 2021 год, в котором гостиницу предполагается продать (с 2016 по 2018 год при оценке стоимости в 2015 году);
- ▶ ставка капитализации – 12% (12% при оценке стоимости в 2015 году).

«Sheraton Rostov-on-Don Hotel»

В 2016 году Группа провела тест на обесценение гостиницы «Sheraton Rostov-on-Don Hotel» и определила его возмещаемую стоимость как справедливую стоимость (за вычетом затрат на продажу). В результате Группа признала убытки от обесценения в размере 200 млн. руб., которые включены в состав прочих операционных расходов (Примечание 11).

Признание обесценения в 2016 году было вызвано снижением будущих денежных потоков от аренды гостиничных номеров в связи с текущим статусом проекта.

Ниже приведены существенные допущения, принятые при оценке справедливой стоимости (за вычетом затрат на продажу) гостиницы «Sheraton Rostov-on-Don Hotel»:

- ▶ ставка дисконтирования (до налога) – 16%;

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

18. Основные средства (продолжение)

«Sheraton Rostov-on-Don Hotel» (продолжение)

- ▶ период эксплуатации гостиницы – с 2017 года по 2022 год, в котором гостиницу предполагается продать;
- ▶ ставка капитализации – 12%.

IQ-квартал

В 2015 году Группа провела тест на обесценение затрат в незавершенном строительстве, относящихся к проекту IQ-квартал, и определила их возмещаемую стоимость как справедливую стоимость (за вычетом затрат на продажу). По состоянию на 31 декабря 2015 г. балансовая стоимость объекта не превышала его возмещаемую стоимость, соответственно, обесценение актива не было.

Ниже приведены существенные допущения, принятые при оценке справедливой стоимости (за вычетом затрат на продажу) незавершенного строительства:

- ▶ ставка дисконтирования – 15%;
- ▶ период эксплуатации – с 2016 по 2022 год, в котором объект предполагается продать;
- ▶ ставка капитализации – 12%.

В 2016 году Группа перевела затраты в незавершенном строительстве, относящиеся к проекту «IQ-квартал», в размере 1 219 млн. руб. из категории «основные средства» в категорию «недвижимость, предназначенная для продажи» в связи с изменением концепции проекта и сменой назначения строящейся гостиницы на апартаменты, предназначенных для продажи.

19. Нематериальные активы

Нематериальные активы включали следующее:

	Гудвил	Права на строительство	Прочее	Итого
Первоначальная стоимость				
На 1 января 2015 г.	92	675	5	772
Поступления	–	–	–	–
Выбытия	–	–	–	–
На 31 декабря 2015 г.	92	675	5	772
Поступления	–	–	–	–
Выбытия	–	–	–	–
На 31 декабря 2016 г.	92	675	5	772
Амортизация и обесценение				
На 1 января 2015 г.	–	(222)	(5)	(227)
Выбытия	–	–	–	–
На 31 декабря 2015 г.	–	(222)	(5)	(227)
Амортизация	–	(5)	–	(5)
Выбытия	–	–	–	–
На 31 декабря 2016 г.	–	(227)	(5)	(232)
Остаточная стоимость				
На 31 декабря 2016 г.	92	448	–	540
На 31 декабря 2015 г.	92	453	–	545

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

19. Нематериальные активы (продолжение)

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 2016 г. и 31 декабря 2015 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 – 17,5% (17,5% при оценке стоимости в 2015 году);
- ▶ период операционной деятельности с 2016 года по 2022 год, в котором данный проект предполагается продать (на 31 декабря 2015 г.: с 2016 года по 2022 год, в котором данный проект предполагается продать);
- ▶ ставка капитализации – 11% (на 31 декабря 2015 г.: 11%).

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.

20. Недвижимость, предназначенная для продажи

	2016 г.	2015 г.
На 1 января	30 906	24 857
Понесенные затраты на строительство	12 901	6 798
Капитализированные проценты	792	920
Реализованные объекты (Примечание 8)	(13 904)	(1 669)
Перевод из категории «незавершенные объекты инвестиционной недвижимости» (Примечание 16)	7 338	–
Перевод из категории «основные средства» (Примечание 18)	1 219	–
На 31 декабря	39 252	30 906

В течение 2016 и 2015 годов Группа капитализировала затраты на содержание персонала в сумме 389 млн. руб. и 199 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 2016 г.	31 декабря 2015 г.
Дебиторская задолженность по основной деятельности		
Дебиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	247	179
	247	179
Прочая дебиторская задолженность		
Прочая дебиторская задолженность – третьи стороны	719	521
Прочая дебиторская задолженность – связанные стороны	20	33
	739	554
	986	733

ПАО «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)

Прочие оборотные финансовые активы	31 декабря 2016 г.	31 декабря 2015 г.
Вексель к получению – связанные стороны	96	–
Займы выданные – третьи стороны	6	6
Займы выданные – связанные стороны	2	–
	104	6

Дебиторская задолженность по основной деятельности 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 2016 г. финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, на общую сумму 427 млн. руб. включали инвестиции в некотирующиеся доли участия в капитале.

В 2016 и 2015 году Группа провела тест на обесценение и признала убыток в сумме 1 378 млн. руб. и 1 028 млн. руб., соответственно (Примечание 11).

23. Денежные средства и краткосрочные депозиты

	31 декабря 2016 г.	31 декабря 2015 г.
Денежные средства на счетах в банках и в кассе	467	247
Краткосрочные депозиты	20 184	19 514
	20 651	19 761

На 31 декабря 2016 г. денежные средства и краткосрочные депозиты были представлены следующим образом: 20 647 млн. руб. в Банке ВТБ (на 31 декабря 2015 г.: 19 758 млн. руб.), 4 млн. руб. в прочих банках (на 31 декабря 2015 г.: 3 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 2016 г. и 31 декабря 2015 г. средневзвешенная процентная ставка по вкладам составляла 9,6% и 11,7%, соответственно.

Банку ВТБ по состоянию на 31 декабря 2016 г. агентством Moody's присвоен кредитный рейтинг Ba1 (на 31 декабря 2015 г. – Ba1).

ПАО «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 2016 г.	31 декабря 2015 г.
Прочие внеоборотные активы		
Авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости	2 017	2 052
Авансы, выданные под строительство основных средств	130	289
	2 147	2 341
Прочие оборотные активы		
Авансы, выданные под строительство объектов недвижимости, предназначенной для продажи, с периодом реализации больше года	1 196	508
Авансы, выданные под строительство объектов недвижимости, предназначенной для продажи, с периодом реализации в течение года	2 913	3 119
Авансовые платежи по налогам	120	97
Прочие оборотные нефинансовые активы	315	273
	4 544	3 997

25. Активы и обязательства, классифицированные как предназначенные для продажи

В четвертом квартале 2016 года руководство Группы приняло решение о продаже торгово-развлекательного комплекса «Лето», находящегося на Пулковском шоссе в г. Санкт-Петербург. В декабре 2016 года Группа заключила договор с покупателем о продаже объекта, в котором определена стоимость реализации и срок передачи объекта. В связи с чем, активы и обязательства в сумме 9 544 млн. руб. (включая инвестиционную недвижимость в сумме 9 056 млн. руб.) и 1 299 млн. руб., соответственно, были представлены в составе активов и обязательств, классифицированных как предназначенные для продажи. Данные активы и обязательства включены в состав сегмента «Инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду» (Примечание 35). Сделка была завершена в марте 2017 года (Примечание 38).

В ноябре 2016 года руководством Группы принято решение о продаже части площадей, расположенных в подземной части проекта IQ-квартал, разрешение на ввод в эксплуатацию которой было получено в декабре 2016 года. По состоянию на 31 декабря 2016 г. актив справедливой стоимостью 263 млн. руб. был переведен в категорию активы, классифицированные как предназначенные для продажи. Данные активы и обязательства включены в состав сегмента «Инвестиционная недвижимость в стадии строительства» (Примечание 35).

В 2015 году Группа реализовала третьим лицам часть площадей Башни Б «SkyLight», отраженная по состоянию на 31 декабря 2014 г. в составе активов, классифицированных как предназначенные для продажи, справедливой стоимостью 640 млн. руб.

Финансовый результат от выбытия активов, классифицированных как предназначенные для продажи, отражен в составе операционных доходов консолидированного отчета о совокупном доходе (Примечание 10).

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

26. Капитал

По состоянию на 31 декабря 2016 г. и на 31 декабря 2015 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.

Сверка количества объявленных, выпущенных и находящихся в обращении акций по состоянию на 31 декабря 2016 г. и 31 декабря 2015 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 2015 г.	11 217	(5)	11 212
На 31 декабря 2016 г.	11 217	(5)	11 212

В 2015 году и 2016 году дивиденды не начислялись и не выплачивались.

27. Процентные кредиты и займы

	Процентная ставка по договору, %	Срок погашения	31 декабря 2016 г.	31 декабря 2015 г.
Краткосрочные процентные кредиты, полученные от связанных сторон				
ВТБ	9,5%	2020 г.	7 212	6 832
ВТБ	9,5%	2016 г.	–	3 913
ВТБ	9,5%	2017 г.	30 474	2 851
	Ставка рефинансирования ЦБ РФ + 0,25%	2016 г.	–	2 578
ВТБ	10,0%	2023 г.	4 387	–
ВТБ	10,0%	2015 г.	–	10 447
			42 073	26 621
Краткосрочные процентные кредиты и займы, полученные от третьих сторон				
Прочие третьи стороны	Различные	Различные	14	18
			14	18
Итого краткосрочные процентные кредиты и займы			42 087	26 639
Долгосрочные процентные кредиты и займы, полученные от связанных сторон				
ВТБ	9,5%	2021 г.	30 325	37 634
ВТБ	9,5%	2018-2021 гг.	9 320	–
ВТБ	9,5%	2017 г.	–	28 751
ВТБ	9,5%	2020 г.	14 061	13 730
ВТБ	9,5%	2022 г.	4 867	4 525
ВТБ	9,5%	2026-2028 гг.	2 316	2 115
ВТБ	8,0%	2023 г.	2 323	2 543
ВТБ	9,5%	2018 г.	–	11
			63 212	89 309
Долгосрочные процентные кредиты и займы, полученные от третьих сторон				
Emmamax International N.V.	8,26%	2018 г.	2 905	3 201
			2 905	3 201
Итого долгосрочные процентные кредиты и займы			66 117	92 510
Итого процентные кредиты и займы			108 204	119 149

ПАО «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 2016 г. представлен следующим образом:

За год по 31 декабря

2017 г.	42 087
2018 г.	3 134
2019 г.	222
2020 г.	14 275
2021 г.	38 980
2022 г.	4 867
2023 г.	2 323
2026 г.	610
2027 г.	201
2028 г.	1 505

Итого

108 204

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 2015 г. кредитная линия была использована на сумму 2 391 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2016 г. задолженность в рамках данной кредитной линии была полностью погашена.

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 2015 г. кредитная линия была использована на сумму 11 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2016 г. задолженность в рамках данной кредитной линии была полностью погашена.

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 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 2016 г. и 31 декабря 2015 г. кредитная линия была использована на сумму 7 944 млн. руб. По состоянию 31 декабря 2016 г. Группа потеряла право на привлечение средств в рамках кредитной линии по неиспользованной сумме.

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 2016 г. и 31 декабря 2015 г. кредитная линия была использована на сумму 520 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2016 г. Группа потеряла право на привлечение средств в рамках кредитной линии по неиспользованной сумме.

ПАО «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 марте 2013 года Группа подписала с ВТБ 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 2016 г. и 31 декабря 2015 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 2015 г. кредитная линия была использована на сумму 2 101 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2016 г. задолженность в рамках данной кредитной линии была полностью погашена.

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 года. 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 2016 г. и 31 декабря 2015 г. кредитная линия была полностью использована.

В мае 2013 года Группа подписала с ВТБ договор об открытии новой кредитной линии в размере 9 008 млн. руб. с целью финансирования проекта «IQ-квартал». Процентная ставка по кредитной линии составляет 10,00% годовых. В декабре 2015 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность о продлении срока погашения с ноября 2015 года по декабрь 2023 года. Соответствующее дополнительное соглашение вступило в силу с даты его государственной регистрации в Росреестре, состоявшейся 17 февраля 2016 г. В результате договоренности о продлении срока погашения задолженности произошла значительная модификация их условий. Эта модификация была учтена как погашение первоначальных финансовых обязательств и признание новых финансовых обязательств. Разница между балансовой стоимостью погашенных финансовых обязательств и справедливой стоимостью новых финансовых обязательств в сумме 1 060 млн. руб. была признана в составе капитала. По состоянию на 31 декабря 2016 г. и 31 декабря 2015 г. кредитная линия была использована на сумму 8 742 млн. руб. и 6 054 млн. руб., соответственно. По условиям договора Группа обязана соблюдать определенные ограничительные условия, установленные ВТБ, нарушение которых может привести к возможности ВТБ потребовать досрочного погашения задолженности. Некоторые ограничительные условия, установленные договором, были нарушены, в результате задолженность по кредиту была отражена в составе краткосрочных обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2016 г.

ПАО «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 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 2015 г. кредитная линия была использована на сумму 1 542 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2016 г. задолженность в рамках данной кредитной линии была полностью погашена.

В 2008 году Группа подписала с ВТБ договор на открытие кредитной линии в размере 4 000 млн. руб. Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых. Срок погашения наступает в 2020 году. По состоянию на 31 декабря 2016 г. и 31 декабря 2015 г. кредитная линия была полностью использована. По условиям договора Группа обязана соблюдать определенные ограничительные условия, установленные ВТБ, нарушение которых может привести к возможности ВТБ потребовать досрочного погашения задолженности. Некоторые ограничительные условия, установленные договором, были нарушены, в результате задолженность по кредиту была отражена в составе краткосрочных обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2016 г. и на 31 декабря 2015 г.

В октябре 2015 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность о продлении срока погашения задолженности по кредитному договору, заключенному с целью финансирования приобретения 50% акций ЗАО «Эквивалент», с октября 2015 года по март 2028 года.

В декабре 2015 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность о продлении срока погашения задолженности по кредитному договору, заключенному с целью финансирования проекта «Камелия», с декабря 2015 года по декабрь 2023 года.

В результате договоренности о продлении срока погашения задолженности по двум вышеуказанным кредитным договорам произошла значительная модификация их условий. Эта модификация была учтена как погашение первоначальных финансовых обязательств и признание новых финансовых обязательств. Разница между балансовой стоимостью погашенных финансовых обязательств и справедливой стоимостью новых финансовых обязательств в сумме 2 527 млн. руб. была признана в составе капитала.

Emmomax International N.V.

В ноябре 2016 года между Группой и Emmomax International N.V. достигнута договоренность об изменении валюты договора займа, полученного с целью финансирования строительства проекта «IQ-квартал», с долларов США на рубли. Процентная ставка увеличилась с 8,15% до 8,26% годовых. В результате условия обязательства существенно изменились.

ПАО «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 2016 г.	31 декабря 2015 г.
Краткосрочные финансовые обязательства		
Кредиторская задолженность по основной деятельности		
Гарантийные удержания	1 235	1 454
Кредиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	555	1 144
	1 790	2 598
Прочая кредиторская задолженность		
Задолженность по оплате труда	220	91
Задолженность по налогам	1 758	1 061
Прочая кредиторская задолженность – третьи стороны	916	583
Обязательства по финансовой аренде	17	19
	2 911	1 754
	4 701	4 352
Долгосрочные финансовые обязательства		
Кредиторская задолженность по основной деятельности		
Гарантийные удержания	229	73
	229	73
Прочая кредиторская задолженность		
Обязательства по финансовой аренде	218	241
	218	241
	447	314

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 2016 г.	31 декабря 2015 г.
Долгосрочные обязательства		
Обязательства по передаче части недвижимости государственным органам	1 400	1 400
Авансы от покупателей	1 011	441
Отложенный арендный доход	87	128
	2 498	1 969
Краткосрочные обязательства		
Авансы от покупателей и заказчиков со сроком погашения более 1 года	2 717	5 326
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	34 759	22 340
	39 135	29 325

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

30. Встроенные производные финансовые инструменты

В 2013 году Группа заключила долгосрочные договоры аренды нежилых помещений, размер арендных платежей по которым установлен в 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 2016 г. и на 31 декабря 2015 г. составила 1 907 млн. руб. и 4 014 млн. руб., соответственно.

В 2016 году и 2015 году изменение справедливой стоимости встроенных производных инструментов в сумме 1 895 млн. руб. и 566 млн. руб. было отражено в составе чистой прибыли и чистого убытка от изменения справедливой стоимости финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости, через прибыль или убыток, соответственно.

31. 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 2016 г.	31 декабря 2015 г.	31 декабря 2016 г.	31 декабря 2015 г.
Финансовые активы				
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	427	1 805	427	1 805
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	986	733	986	733
Займы выданные и векселя полученные	104	6	104	6
Денежные средства и краткосрочные депозиты	20 651	19 761	20 651	19 761
	22 168	22 305	22 168	22 305
Финансовые обязательства				
Кредиты с плавающей процентной ставкой	—	(2 578)	—	(2 578)
Кредиты с фиксированной процентной ставкой	(108 204)	(116 571)	(97 938)	(104 450)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(3 390)	(3 605)	(3 390)	(3 605)
Встроенные производные финансовые инструменты	(1 907)	(4 014)	(1 907)	(4 014)
Гарантийные депозиты от арендаторов	(505)	(620)	(505)	(620)
	(114 006)	(126 691)	(103 740)	(115 267)

31. 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 2016 г. и 31 декабря 2015 г. балансовая стоимость выданных займов и полученных векселей существенно не отличалась от их справедливой стоимости.
- ▶ Справедливая стоимость кредитов с плавающей процентной ставкой определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на тот момент в отношении кредитов, полученных на тех же условиях, с учетом оставшихся сроков погашения. На 31 декабря 2015 г. балансовая стоимость кредитов с плавающей процентной ставкой была приблизительно равна их справедливой стоимости.
- ▶ Справедливая стоимость кредитов и займов с фиксированной процентной ставкой определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на момент расчета в отношении кредитов и займов, полученных на тех же условиях, с учетом оставшихся сроков погашения. Балансовая стоимость кредитов и займов с фиксированной ставкой на 31 декабря 2016 г. и 31 декабря 2015 г. учитывается по амортизированной стоимости.
- ▶ Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, и встроенные производные инструменты отражаются по справедливой стоимости.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

32. 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 2016 г.:

	Дата оценки	Оценка справедливой стоимости с использованием			
		Итого	Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Существенных наблюдаемых исходных данных (Уровень 2)	Существенных ненаблюдае- мых исходных данных (Уровень 3)
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости					
Финансовые активы					
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	31 декабря 2016 г.	427	–	–	427
Инвестиционная недвижимость					
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 15)	31 декабря 2016 г.	32 695	–	–	32 695
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 16)	31 декабря 2016 г.	15 724	–	–	15 724
Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости					
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток					
Встроенные производные финансовые инструменты (Примечание 30)	31 декабря 2016 г.	1 907	–	–	1 907
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается (Примечание 31)					
Процентные кредиты и займы	31 декабря 2016 г.	97 938	–	–	97 938

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

32. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Раскрытие количественной информации об иерархии источников оценок справедливой стоимости активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2015 г.:

	Дата оценки	Оценка справедливой стоимости с использованием			
		Итого	Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Существенных наблюдаемых исходных данных (Уровень 2)	Существенных ненаблюдае- мых исходных данных (Уровень 3)
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости					
Финансовые активы					
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	31 декабря 2015 г.	1 805	–	–	1 805
Инвестиционная недвижимость					
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 15)	31 декабря 2015 г.	44 456	–	–	44 456
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 16)	31 декабря 2015 г.	13 092	–	–	13 092
Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости					
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток					
Встроенные производные финансовые инструменты (Примечание 30)	31 декабря 2015 г.	4 014	–	–	4 014
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается (Примечание 31)					
Процентные кредиты и займы	31 декабря 2015 г.	104 450	–	–	104 450

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

32. 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	14,0%-15,5% (14,8%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (857) млн. руб. и 900 млн. руб., соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Индексация арендной платы в год	4,4%-4,5% (4,5%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 2 318 млн. руб. и (2 003) млн. руб., соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Терминальная ставка капитализации	10,0%-13,0% (11,3%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (1 284) млн. руб. и 1 555 млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Ставка дисконтирования	14,1%-18,0% (16,1%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (713) млн. руб. и 764 млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Индексация арендной платы в год	4,3%-4,4% (4,4%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 2 693 млн. руб. и (2 225) млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Терминальная ставка капитализации	11,0%-11,5% (11,25%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (690) млн. руб. и 825 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 47 млн. руб. и (47) млн. руб., соответственно
Встроенные производные финансовые инструменты				
Валютные производные инструменты, встроенные в договоры аренды	Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза	Курс доллара США	60,66 руб./доллар США	Увеличение на 20,0% / (снижение) на 20,0% базисных пунктов приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 929 млн. руб. и (869) млн. руб., соответственно
Валютные производные инструменты, встроенные в договоры аренды	Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза	Курс евро	63,81 руб./евро	Увеличение на 20,0% / (снижение) на 20,0% базисных пунктов приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 1 млн. руб. и ноль млн. руб., соответственно

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

33. Операции со связанными сторонами

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

Операции со связанными сторонами	2016 г.	2015 г.
Расход по выплате процентов акционерам		
Расход по выплате процентов ВТБ	7 989	7 860
	7 989	7 860
Процентный доход по операциям с акционером		
Процентный доход, полученный от ВТБ	1 927	2 081
	1 927	2 081
	31 декабря 2016 г.	31 декабря 2015 г.
Средства акционеров		
Денежные средства и краткосрочные депозиты в ВТБ	20 647	19 758
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность ВТБ	20	33
Прочие финансовые активы	96	–
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи	392	–
	21 155	19 791
Задолженность акционеров		
Кредиты и займы, полученные от ВТБ	105 285	115 930
	105 285	115 930

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:

	2016 г.	2015 г.
Краткосрочные выплаты работникам	205	358
Прочие долгосрочные выплаты	39	56

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

34. 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.

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.

По состоянию на 31 декабря 2016 г. Группа полностью погасила задолженность в рамках кредитов и займов с плавающими процентными ставками.

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 на 31 декабря 2015 г.

	Увеличение/ (уменьшение) в базисных пунктах	Влияние на убыток до налогооб- ложения
31 декабря 2015 г.		
Ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации	5,5% (5,25%)	(23) 22

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

34. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)

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 30).

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 2016 г.	20,00% (20,00%)	105 (105)
31 декабря 2015 г.	40,00% (13,00%)	(1 075) 349

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.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

34. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)

Кредитный риск (продолжение)

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

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.

	Менее 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
На 31 декабря 2016 г.					
Процентные кредиты и займы Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	12 572	31 975	72 493	17 113	134 153
Гарантийные депозиты от арендаторов	1 577	1 366	447	–	3 390
Встроенные производные инструменты	–	–	505	–	505
	–	–	433	1 474	1 907
	14 149	33 341	73 878	18 587	139 955
На 31 декабря 2015 г.					
Процентные кредиты и займы Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	20 396	3 625	57 082	70 486	151 589
Гарантийные депозиты от арендаторов	1 331	1 960	314	–	3 605
Встроенные производные инструменты	–	–	620	–	620
	–	–	1 462	2 552	4 014
	21 727	5 585	59 478	73 038	159 828

Управление капиталом

На 31 декабря 2016 г. и 31 декабря 2015 г. Группа имела отрицательные чистые активы.

В 2015-2016 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 со сроком оплаты менее года до приемлемых размеров.

34. 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.

35. Информация по сегментам

Для целей управления в Группе выделены операционные сегменты, исходя из различных классов недвижимости. По состоянию на 31 декабря 2016 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), ЖК «Wine House» (реконструкция));
- ▶ недвижимость, предназначенная для продажи, в стадии строительства (ЖК «Сады Пекина», ЖК «Wine House» (новое строительство), ЖК «Наследие», ЖК «Театральный дом», проект «IQ-квартал» (апартаменты), проект «Искра-Парк» (апартаменты), ЖК «Достояние» (проект Кунцево);
- ▶ инвестиционная недвижимость в стадии строительства (основные проекты – «IQ-квартал», «Искра-Парк»);
- ▶ инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду (БЦ «Даниловский форт», ТРК «Лето», БЦ «SkyLight», «ЦДМ на Лубянке»);
- ▶ гостиничная недвижимость в стадии строительства (гостиница в составе проекта «Sheraton Rostov-on-Don Hotel & Business Center»);
- ▶ гостиничная недвижимость – апартаменты для сдачи в аренду (гостиница «Пекин», гостиница «Swissotel Resort Сочи 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.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

35. Информация по сегментам (продолжение)

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 и другими сегментами. В расходы сегмента также включается чистое движение денежных средств по инвестиционной и финансовой деятельности Группы.

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 2016 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	1 019	28 356	1 329	7 364	–	1 152	39 220
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом	–	–	–	–	–	–	(11 296)
Выручка согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО*	–	–	–	–	–	–	27 924

	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	57	9 292	(6 613)	(136)	(116)	85	2 569
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом***	–	–	–	–	–	–	7 373
Прибыль до налогообложения согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО**	–	–	–	–	–	–	9 942

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

35. Информация по сегментам (продолжение)

За год, завершившийся 31 декабря 2015 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	1 995	10 257	–	7 877	–	834	20 963
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом	–	–	–	–	–	–	(11 411)
Выручка согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО*	–	–	–	–	–	–	9 552

	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	(399)	2 639	(579)	547	(32)	(771)	1 405
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом***	–	–	–	–	–	–	(17 767)
Убыток до налогообложения согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО**	–	–	–	–	–	–	(16 362)

* Включая арендный доход, выручку от реализации активов, предназначенных для продажи, 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 2016 году и 2015 году в размере 40 млн. руб. и 174 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.

36. 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.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

36. Гарантии и залоги (продолжение)

Залоги – По состоянию на 31 декабря 2016 г. и 31 декабря 2015 г. обыкновенные акции ряда предприятий Группы находились в залоге:

Компания Группы	Проекты	31 декабря 2016 г.		31 декабря 2015 г.	
		Количество акций, переданных в залог	Доля акций, переданных в залог, от общего количества акций	Количество акций, переданных в залог	Доля акций, переданных в залог, от общего количества акций
АО «Лубянка-Девелопмент»	«ЦДМ на Лубянке»	22 004 320	100%	22 004 320	100%
ОАО «Система-Темп»	Ул. Большая Татарская, 35	4 680 000	100%	4 680 000	100%
ОАО «Бэйджинг-Инвест»	ЖК «Сады Пекина»	1 350	90%	1 500	100%
ЗАО «Экспериментальный завод напитков в Хамовниках»	ЖК «Литератор»	100	100%	100	100%
ЗАО «Кунцево-Инвест»	Кунцево, ЖК «Солнце»	5 000	100%	5 000	100%
ЗАО «Галс-Технопарк»	«Театральный дом»	3 782 000	100%	3 782 000	100%
ЗАО «СтройПромОбъект»	«Театральный дом»	10 000	100%	10 000	100%
ЗАО «Эквивалент»	«Невская ратуша»	500	50%	500	50%
Citer Invest B.V.	«IQ-квартал»	101	50% + 1 акция	101	50% + 1 акция
ЗАО «Бизнеспарк Новая Рига»	ЖК «Wine House»	0	0%	100	100%
ЗАО «Пансионат «Камелия»	«Камелия»	13 000	100%	13 000	100%
ОАО «Инвестиции в развитие технологий»	ЖК «Наследие»	0	0%	100	100%
ОАО «ГОК «Пекин»	Гостиничный комплекс «Пекин»	0	0%	353 210	100%

По состоянию на 31 декабря 2016 г. и на 31 декабря 2015 г. Группа передала в залог 100% долей ООО «Искра-Парк» в качестве обеспечения по кредиту ВТБ (основная сумма долга без учета процентов начисленных) в размере 3 600 млн. руб. и 3 600 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2015 г. Группа передала в залог 100% акций компании Gurdon Management Limited в качестве обеспечения по кредиту ВТБ (основная сумма долга без учета процентов начисленных) в размере 3 600 млн. руб.

По состоянию на 31 декабря 2016 г. и 31 декабря 2015 г. Группа передала в залог «ЦДМ на Лубянке» (завершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 13 553 млн. руб. и 14 815 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ (основная сумма долга без учета процентов начисленных) в размере 7 190 млн. руб. и 7 435 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2016 г. и 31 декабря 2015 г. Группа передала в залог БЦ «Даниловский Форт» (завершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 3 789 млн. руб. и 4 145 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ (основная сумма долга без учета процентов начисленных) в размере 18 508 млн. руб. и 18 508 млн. руб., соответственно.

36. Гарантии и залоги (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2016 г. Группа передала в залог ТРК «Лето» (завершенный объект инвестиционной недвижимости, классифицированный как активы, предназначенные для продажи) балансовой стоимостью 9 056 млн. руб., и офисное здание на ул. Б. Татарская (основные средства) балансовой стоимостью 146 млн. руб. в качестве обеспечения по кредиту ВТБ (основная сумма долга без учета процентов начисленных) в размере 1 979 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2016 г. задолженность в рамках данного кредита была полностью погашена. Факт прекращения действия залога зарегистрирован в феврале 2017 г.

По состоянию на 31 декабря 2015 г. Группа передала в залог ТРК «Лето» (завершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 9 021 млн. руб., и офисное здание на ул. Б. Татарская (основные средства) балансовой стоимостью 152 млн. руб., в качестве обеспечения по кредиту ВТБ (основная сумма долга без учета процентов начисленных) в размере 1 979 млн. руб.

По состоянию на 31 декабря 2016 г. и 31 декабря 2015 г. Группа передала в залог «IQ квартал» (незавершенный объект инвестиционной недвижимости, недвижимость, предназначенная для продажи, основные средства и активы, классифицированные как предназначенные для продажи) балансовой стоимостью 12 243 млн. руб., 11 717 млн. руб., ноль млн. руб., и 263 млн. руб. соответственно, и 10 161 млн. руб., 1 968 млн. руб., 1 192 млн. руб. и ноль млн. руб. соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ (основная сумма долга без учета процентов начисленных) в размере 4 174 млн. руб. и 9 698 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2016 г. и 31 декабря 2015 г. Группа передала в залог проект «Камелия» (основные средства и недвижимость, предназначенная для продажи) балансовой стоимостью 256 млн. руб. и 75 млн. руб., соответственно, и ноль млн. руб. и 468 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ (основная сумма долга без учета процентов начисленных) в размере 2 136 млн. руб. и 2 674 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2015 г. Группа передала в залог ЖК «Wine House» (недвижимость, предназначенная для продажи) балансовой стоимостью 5 259 млн. руб., в качестве обеспечения по кредиту ВТБ (основная сумма долга без учета процентов начисленных) в размере 343 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2016 г. задолженность в рамках данного кредита была полностью погашена, соответственно, действие залога прекращено.

По состоянию на 31 декабря 2016 г. и 31 декабря 2015 г. Группа передала в залог объект «Искра-Парк» (незавершенный объект инвестиционной недвижимости и недвижимость, предназначенная для продажи) балансовой стоимостью 3 481 млн. руб. и 2 667 млн. руб., соответственно, и 2 931 млн. руб. и 2 103 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ (основная сумма долга без учета процентов начисленных) в размере 470 млн. руб. и 486 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2015 г. Группа передала в залог объект «Сады Пекина» (недвижимость, предназначенная для продажи) балансовой стоимостью 5 751 млн. руб. в качестве обеспечения по кредиту ВТБ (основная сумма долга без учета процентов начисленных) в размере 910 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2016 г. задолженность в рамках данного кредита была полностью погашена, соответственно, действие залога прекращено.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

36. Гарантии и залоги (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2015 г. Группа передала в залог здание ГОК «Пекин» (завершенный объект инвестиционной недвижимости и основные средства) балансовой стоимостью 1 224 млн. руб. и 1 541 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ (основная сумма долга без учета процентов начисленных) в размере 11 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2016 г. задолженность в рамках данного кредита была полностью погашена, соответственно, действие залога прекращено.

37. 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 в будущем будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Негативное влияние на российскую экономику оказывают снижение цен на нефть и санкции, введенные против России некоторыми странами. Процентные ставки в рублях остаются высокими. Совокупность этих факторов привела к снижению доступности капитала и увеличению его стоимости, а также к повышению неопределенности относительно дальнейшего экономического роста, что может негативно повлиять на финансовое положение, результаты деятельности 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 положений законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

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 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 налоговые периоды.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2016 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.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

37. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

В течение 2016, 2015 и 2014 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 1 992 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 2016 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

Правила трансфертного ценообразования позволяют 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 2014-2016 годах, но и для прошлогодних транзакций между взаимозависимыми лицами, в случае если доходы и расходы по ним были признаны в 2014-2016 годах. Также 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 превышает 1 млрд. рублей и 0 млн. рублей для операций с иностранными предприятиями. 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. Особые правила трансфертного ценообразования распространяются на операции с гарантиями и производными ценными бумагами.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

37. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

В 2014-2016 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.

Деофшоризационные правила

Новые деофшоризационные правила, вступили в силу с 1 января 2015 г. В соответствии с данными правилами, российские налоговые органы имеют право оспаривать применение пониженных ставок налога у источника выплаты дохода, предусмотренных международными соглашениями об избежании двойного налогообложения (концепция фактического получателя дохода), а также признавать иностранные компании российскими налоговыми резидентами, в случае если эффективное управление осуществляется из России. Эти изменения, а также введение правил налогообложения контролируемых иностранных компаний (далее – «КИК») и налогообложение косвенной продажи компаний, владеющих недвижимым имуществом в России, могут оказать существенное негативное влияние на внутригрупповые операции.

В результате введения правил налогообложения прибыли КИК, нераспределенная прибыль КИК, полученная с 1 января 2015 г., подлежит налогообложению в случае, если она в дальнейшем не была распределена в виде дивидендов. Руководство Группы подтверждает, что налоговые обязательства, касающиеся прибыли КИК за 2015-2016 годы полностью отражены в консолидированной финансовой отчетности.

Отраслевое регулирование

Строительная и девелоперская 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.

37. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

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.

Обязательства по договорам на строительство

Группа заключила договоры с третьими сторонами на строительство объектов, которые потребуют осуществления капиталовложений после 31 декабря 2016 г. Сведения по существенным обязательствам по договорам на строительство (с учетом НДС) приводятся ниже.

«ЦДМ на Лубянке» – Группа заключила договоры на выполнение реконструкции по проекту. По состоянию на 31 декабря 2016 г. и на 31 декабря 2015 г. обязательства по этим договорам составили 224 млн. руб. и 340 млн. руб., соответственно.

Апарт-отель «Swissotel Resort Сочи Камелия» – Группа заключила договоры на строительство гостиничного комплекса в Сочи. По состоянию на 31 декабря 2016 г. и на 31 декабря 2015 г. обязательства по этим договорам составили 502 млн. руб. и 652 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 2016 г. и на 31 декабря 2015 г. обязательства по этим договорам составили 1 037 млн. руб. и 2 568 млн. руб., соответственно.

«IQ-квартал» – Группа заключила договоры на строительство многофункционального комплекса «IQ-квартал» в «Москва-Сити». По состоянию на 31 декабря 2016 г. и на 31 декабря 2015 г. обязательства по этим договорам составили 6 354 млн. руб. и 7 385 млн. руб., соответственно.

ЖК «Литератор» – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2016 г. и на 31 декабря 2015 г. обязательства по этим договорам составили ноль млн. руб. и 134 млн. руб., соответственно.

ЖК «Wine House» – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2016 г. и на 31 декабря 2015 г. обязательства по этим договорам составили 608 млн. руб. и 2 422 млн. руб., соответственно.

ЖК «Наследие» – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2016 г. и на 31 декабря 2015 г. обязательства по этим договорам составили 4 803 млн. руб. и 7 763 млн. руб., соответственно.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

37. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

ЖК «Театральный дом» – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2016 г. и на 31 декабря 2015 г. обязательства по этим договорам составили 2 048 млн. руб. и 2 040 млн. руб., соответственно.

ТРК «Лето» – Группа заключила договоры на строительство торгово-развлекательного комплекса «Лето» в г. Санкт-Петербург. По состоянию на 31 декабря 2016 г. и на 31 декабря 2015 г. обязательства по этим договорам составили ноль млн. руб. и 42 млн. руб., соответственно.

МФК «Искра-Парк» – Группа заключила договоры на строительство комплекса апартаментов с собственной инфраструктурой и подземным паркингом и офисно-делового центра в Москве. По состоянию на 31 декабря 2016 г. и на 31 декабря 2015 г. обязательства по этим договорам составили 16 231 млн. руб. и 18 662 млн. руб., соответственно.

ЖК «Достояние» – Группа заключила договоры на строительство жилого комплекса в Москве. По состоянию на 31 декабря 2016 г. обязательства по этим договорам составили 5 927 млн. руб.

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.

38. События после отчетной даты

В январе 2017 года Группа заключила договор на продажу нежилых помещений в объекте «СкайЛайт» общей площадью 4 467,40 кв. м., отраженных по состоянию на 31 декабря 2016 г. в составе инвестиционной недвижимости. В феврале 2017 года нежилые помещения были переданы покупателю.

В марте 2017 года Группа завершила сделку по продаже торгово-развлекательного комплекса «Лето», г. Санкт-Петербург (Примечание 25).

В марте 2017 года Группа погасила задолженность по кредитным линиям, открытым на финансирование текущей деятельности, на общую сумму 13 000 млн. руб.



Всего прошито, пронумеровано
и скреплено печатью 89 листов