

ООО «ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»

Финансовая отчетность за год, закончившийся
31 декабря 2017, и аудиторское заключение



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой финансовой отчётности

Общества с ограниченной ответственностью
«ПСН Проперти Менеджмент»

за 2017 год

Сведения об аудируемом лице

Наименование организации:

Общество с ограниченной ответственностью
«ПСН Проперти Менеджмент»

Место нахождения:

15114, г. Москва, Дербеневская набережная,
д.7, стр.10

**Основной государственный
регистрационный номер:**

1087746612414

Аудиторское заключение независимого аудитора

УЧАСТНИКАМ Общества с ограниченной ответственностью «ПСН Проперти Менеджмент»

ОТРИЦАТЕЛЬНОЕ МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «ПСН Проперти Менеджмент», далее по тексту ООО «ПСН ПМ», состоящей из:

- ✓ Отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 года;
- ✓ Отчетов о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за 2017 год;
- ✓ Отчета об изменениях в капитале за 2017 год;
- ✓ Отчета о движении денежных средств за 2017 год;
- ✓ Примечаний к финансовой отчетности за 2017 год.

Вследствие значимости обстоятельств, указанных в разделе «Основания для выражения отрицательного мнения», прилагаемая годовая финансовая отчетность не отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «ПСН ПМ» по состоянию на 31 декабря 2017 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ ОТРИЦАТЕЛЬНОГО МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к ООО «ПСН ПМ» в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

1. В отчетном периоде и до настоящего времени ООО «ПСН ПМ» входит в Группу компаний «Lerage Holdings Limited». По процентным облигациям ООО «ПСН ПМ» 23.03.2018г. и 26.03.2018г. не произведено исполнение обязательств по купонному доходу и оферте по досрочному выкупу на общую сумму 4 346 701 тыс. руб. по причине недостаточности денежных средств.

Условиями эмиссии ценных бумаг предусмотрено право владельцев требовать досрочного погашения номинальной стоимости и купона по облигациям в результате просроченных платежей по купонам или делистинге облигаций. В настоящее время номинальная стоимость и сумма купона по выпущенным в обращение облигациям составляет 17 048 067 тыс. руб.

Представителем владельцев облигаций ООО «ПСН ПМ» подан иск к ООО «ПСН ПМ» об исполнении обязательств по ценным бумагам, что исключает подачу индивидуальных исков.

ООО «ПСН ПМ» 13.03.2018г. провело собрание владельцев облигаций, на котором не было принято решение о реструктуризации задолженности по облигациям путем подписания соглашения о новации. Решение общего собрания является предметом судебного рассмотрения.

Данные обстоятельства вызывают существенную неопределенность в способности ООО «ПСН ПМ» продолжать свою деятельность непрерывно, в том числе, вызванную исходом судебных процессов.

2. В структуре активов ООО «ПСН ПМ» наибольший удельный вес составляют Долгосрочные выданные займы и Долгосрочная прочая дебиторская задолженность в общей сумме 16 105 831 тыс. руб. (90,86 % от совокупной стоимости активов ООО «ПСН ПМ»). Указанная сумма представляет собой долгосрочный займ с учетом процентов, выданный компании Lerage Holdings Limited, владеющей 100% уставного капитала ООО «ПСН ПМ». Компания Lerage Holdings Limited является поручителем по облигациям с государственным регистрационным номером выпуска ценных бумаг 4-01-36515-R от 18.08.2016г. У аудиторов отсутствовала возможность получить необходимое подтверждение возмещаемости суммы долгосрочного займа, так как мы не смогли получить доступ к определенной финансовой информации Компании Lerage Holdings Limited. В результате этого, мы не смогли определить, были ли необходимы какие-либо корректировки в отчетности в отношении данных сумм.

3. У аудиторов имеются сомнения в погашении дебиторской задолженности ООО «ПСН ПМ» на сумму не менее 262 213 тыс. руб., в основном, с компаниями группы Lerage Holdings Limited. На основании этого, по мнению аудиторов:

- показатель по строке «Долгосрочные выданные займы» и по строке «Нераспределенная прибыль» Отчета о финансовом положении по состоянию на 31.12.2017г. необходимо уменьшить на сумму не менее 70 499 тыс. руб.;

- показатель по строке «Краткосрочные выданные займы» и по строке «Нераспределенная прибыль» Отчета о финансовом положении по состоянию на 31.12.2017г. необходимо уменьшить на сумму не менее 12 781 тыс. руб.;

- показатель по строке «Краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность» и по строке «Нераспределенная прибыль» Отчета о финансовом положении по состоянию на 31.12.2017г. необходимо уменьшить на сумму не менее 178 933 тыс. руб.

При этом показатель по строке «Прочие операционные расходы за вычетом доходов» Отчетов о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за 2017 год необходимо увеличить на сумму не менее 262 213 тыс. руб., а показатель по строке «Прибыль (убыток) до налогообложения» и по строке «Прибыль (убыток) и общая совокупная прибыль (убыток)» необходимо уменьшить на сумму не менее 262 213 тыс. руб.

КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ АУДИТА

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

По состоянию на 31.12.2017г. значительную долю в составе активов ООО «ПСН ПМ» составляют Займы выданные и Торговая и прочая дебиторская задолженность.

Наши аудиторские процедуры включали: тестирование средств контроля процесса погашения займов выданных и дебиторской задолженности; тестирование получения денежных средств после отчетной даты; тестирование обоснованности расчета суммы обесценения дебиторской задолженности и займов выданных, принимая доступную из

внешних источников информацию о степени кредитного риска в отношении займов выданных и дебиторской задолженности. Мы также оценили достаточность раскрытий, сделанных аудируемым лицом, о степени использования оценочных суждений при расчете суммы обесценения дебиторской задолженности и займов выданных.

Учитывая, что в составе обязательств ООО «ПСН ПМ» существенную долю обязательств составляет долгосрочный облигационный займ (91,3% от совокупной стоимости активов), в ходе аудита пристальное внимание было уделено анализу способности ООО «ПСН ПМ» обслуживать облигационные займы в 2017 – 2019 г.г. и обеспечивать выплаты купонного дохода, включая анализ оценки руководства относительно способности ООО «ПСН ПМ» непрерывно продолжать свою деятельность. При этом, в том числе, было проанализировано:

- имели ли место какие-либо события, свершившиеся после отчетной даты (и есть ли вероятность возникновения в будущем таких событий), если данные события ставят под вопрос правомерность использования допущения о непрерывности деятельности;

- имели ли место какие-либо события, влияющие на расчет оценочных значений или суммы резервов, отраженных в финансовой отчетности.

Кроме того, аудиторами был проведен анализ риска потери ликвидности.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ ФИНАНСОВУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

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

При подготовке годовой финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой финансовой отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения

нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством ООО «ПСН ПМ» допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности ООО «ПСН ПМ» продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что ООО «ПСН ПМ» утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством ООО «ПСН ПМ», доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем руководству ООО «ПСН ПМ» заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Руководитель аудита, по
результатам которого
выпущено настоящее
аудиторское заключение
независимого аудитора

Большакова Ольга Владимировна
на основании доверенности от 07.11.2016г.
№ 11/16



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Коллегия Налоговых
ОГРН 1047796811974
123007, г. Москва, ул. Полины Осипенко, д.18, корп.2, оф. 354
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»
ОРНЗ 10506018025

«28» апреля 2018г.

ООО «ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА	1
ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА 2017 ГОД	2
ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА	3
ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ ЗА 2017 ГОД	4
ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА 2017 ГОД	5
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	
1. Общие сведения	6
2. Заявление о соответствии	7
3. Новые стандарты и разъяснения, еще не вступившие в действие	7
4. Принципы составления финансовой отчетности	8
5. Выручка	16
6. Себестоимость	16
7. Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	17
8. Налог на прибыль	17
9. Запасы	18
10. Торговая и прочая дебиторская задолженность	19
11. Займы выданные	20
12. Денежные средства и их эквиваленты	20
13. Уставный капитал	20
14. Кредиты и займы	21
15. Прочая кредиторская задолженность	22
16. Операции и расчеты со связанными сторонами	22
17. Условные обязательства	23
18. Управление финансовыми рисками	24
19. События после отчетной даты	28

ООО «ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»

ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА

Руководство отвечает за подготовку финансовой отчетности, достоверно отражающей финансовое положение ООО «ПСН Проперти Менеджмент» («Компания») по состоянию на 31 декабря 2017 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за годы, закончившиеся на эти даты, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- обеспечение правильного выбора и применение принципов учетной политики;
- представление информации, в т.ч. данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и понятность такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные сделки, а также прочие события или условия оказывают на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Компании;
- оценку способности Компании продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и поддержание эффективной и надежной системы внутреннего контроля в Компании;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить сделки Компании, а также предоставить на любую дату информацию достаточной точности о финансовом положении Компании и обеспечить соответствие финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации;
- принятие всех разумно возможных мер по обеспечению сохранности активов Компании; и
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

Финансовая отчетность Компании за годы, закончившиеся 31 декабря 2017 года была утверждена руководством 28 апреля 2018 года.

От имени руководства


Грось Александр Васильевич
Генеральный директор
ООО «ПСН Проперти Менеджмент»

28 апреля 2018 года

ООО «ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА 2017 ГОД
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	2017	2016
Выручка	958 588	894 232
Себестоимость	(541 757)	(511 715)
Валовая прибыль	416 831	382 517
Коммерческие и административные расходы	(302 946)	(302 059)
Финансовые доходы	1 713 815	481 427
Финансовые расходы	(1 599 168)	(592 920)
Расход по курсовым разницам	(336)	-
Прочие операционные расходы за вычетом доходов	(31 941)	(2 722)
Прибыль / (убыток) до налогообложения	196 255	(33 757)
(Расход) / доход по налогу на прибыль	(41 396)	9 243
Прибыль / (убыток) и общая совокупная прибыль / (убыток) за год	154 859	(24 514)

Отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе должен рассматриваться вместе с примечаниями к данной финансовой отчетности, которые являются ее неотъемлемой частью.

ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
АКТИВЫ		
Внеоборотные активы		
Основные средства	235	196
Запасы	23 061	50 692
Отложенные налоговые активы	15 451	19 237
Займы выданные	14 993 417	10 223 630
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 234 673	-
Итого внеоборотные активы	16 266 837	10 293 755
Оборотные активы		
Авансы выданные	3 402	9 510
Предоплата по налогу на прибыль	-	9 604
Торговая и прочая дебиторская задолженность	516 358	818 103
Займы выданные	924 858	905 464
Денежные средства и их эквиваленты	13 802	8 398
Итого оборотные активы	1 458 420	1 751 079
ИТОГО АКТИВЫ	17 725 257	12 044 834
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Собственный капитал и резервы		
Уставный капитал	10	10
Нераспределенная прибыль	674 996	520 137
Итого капитал	675 006	520 147
Долгосрочный обязательства		
Кредиты и займы	6 100 171	10 000 000
Отложенные налоговые обязательства	41	-
Итого долгосрочные обязательства	6 100 212	10 000 000
Краткосрочные обязательства		
Кредиты и займы	10 083 235	954 424
Торговая кредиторская задолженность	209 047	152 228
Авансы полученные	23 784	11 898
Обеспечительные платежи	225	1 176
Налог на прибыль к уплате	16 703	-
Прочая кредиторская задолженность	617 045	404 961
Итого краткосрочные обязательства	10 950 039	1 524 687
Итого обязательства	17 050 251	11 524 687
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	17 725 257	12 044 834

Отчет о финансовом положении должен рассматриваться вместе с примечаниями к данной финансовой отчетности, которые являются ее неотъемлемой частью.

ООО «ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ ЗА 2017 ГОД
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого капитал
Остаток по состоянию на 1 января 2016 года	10	544 651	544 661
Убыток и общий совокупный убыток за год	-	(24 514)	(24 514)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2016 года	10	520 137	520 147
Прибыль и общая совокупная прибыль за год	-	154 859	154 859
Остаток по состоянию на 31 декабря 2017 года	10	674 996	675 006

Консолидированный отчет об изменениях в капитале должен рассматриваться вместе с примечаниями к данной консолидированной финансовой отчетности, которые являются ее неотъемлемой частью.

ООО «ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА 2017 ГОД
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	2017 год	2016 год
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Поступления от аренды, эксплуатации недвижимости и прочей операционной деятельности	884 548	884 019
Платежи поставщикам	(576 468)	(602 413)
Выплаты сотрудникам	(175 836)	(149 968)
Проценты уплаченные	(1 371 464)	(218 281)
Налог на прибыль уплаченный	(10 742)	(9 112)
Прочие платежи	(45 958)	(56 022)
Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности	(1 295 920)	(151 777)
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Приобретение внеоборотных активов	(200)	(246)
Приобретение векселей и выдача займов	(6 770 508)	(10 127 750)
Погашение займов выданных	2 194 654	1 281 764
Проценты полученные	649 500	2 544
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности	(3 926 554)	(8 843 688)
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Привлечение кредитов и займов	648 000	79 000
Поступления от выпуска облигаций	6 099 408	9 998 750
Прочие привлечения	-	4 369
Погашение кредитов и займов	(1 519 525)	(1 078 475)
Прочие погашения	-	(4 301)
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности	5 227 883	8 999 343
Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов	5 409	3 878
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	(5)	-
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	8 398	4 520
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	13 802	8 398

Отчет о движении денежных средств должен рассматриваться вместе с примечаниями к данной финансовой отчетности, которые являются ее неотъемлемой частью.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Описание деятельности

ООО «ПСН Проперти Менеджмент» (далее ООО «ПСН ПМ» или «Компания») является обществом с ограниченной ответственностью, зарегистрированным в Российской Федерации 7 мая 2008 года по адресу: г. Москва, Дербеневская набережная, дом 7, строение 10.

По состоянию на 31 декабря 2017 и 31 декабря 2016 года единственным акционером Компании является компания Lerage Holdings Limited, зарегистрированная в соответствии с законодательством Республики Кипр. Конечным бенефициарным собственником Компании является Дмитрий Николаевич Ананьев («КБС»).

По состоянию на 31 декабря 2017 и 2016 годов Компания входила в Группу ПСН, основным направлением деятельности которой является девелопмент, управление и эксплуатация объектов недвижимости на территории Российской Федерации.

Основными направлениями деятельности Компании являются управление и эксплуатация объектов недвижимости на территории Российской Федерации в таких сегментах рынка, как офисы класса «А», «В» и «С», торгово-офисные комплексы смешанного назначения, гостинично-досуговые центры.

Выручка Компании в основном формируется за счет:

- управления недвижимостью, включая доходы от аренды; и
- оказания услуг по эксплуатации объектов недвижимости.

Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, судебным и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их произвольной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменений политической ситуации в стране.

В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ.

Начиная с 2014 года США и Евросоюз ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций. Эти события затруднили доступ российского бизнеса к международным рынкам капитала.

Влияние изменений в экономической ситуации на будущие результаты деятельности и финансовое положение Компании может оказаться значительным.

2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Компания ведет бухгалтерский учет в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (далее – «РСБУ»). РСБУ существенно отличаются от стандартов МСФО. В связи с этим в финансовую информацию, которая была подготовлена на основе форм российской бухгалтерской информации компаний, были внесены соответствующие корректировки, необходимые для представления данной финансовой информации в соответствии с МСФО.

3. НОВЫЕ СТАНДАРТЫ И РАЗЪЯСНЕНИЯ, ЕЩЕ НЕ ВСТУПИВШИЕ В ДЕЙСТВИЕ

Ряд новых стандартов, поправок к стандартам и разъяснений еще не вступили в действие по состоянию на 31 декабря 2017 года и не применялись при подготовке данной финансовой отчетности. Из указанных нововведений следующие стандарты, поправки и разъяснения потенциально могут оказать влияние на деятельность Компании. Компания планирует начать применение указанных стандартов, поправок и разъяснений с момента их вступления в действие.

- МСФО (IFRS) 9 «*Финансовые инструменты*», опубликованный в июле 2014 года, заменяет существующий МСФО (IAS) 39 «*Финансовые инструменты: признание и оценка*». МСФО (IFRS) 9 включает пересмотренное руководство в отношении классификации и оценки финансовых активов, включая новую модель ожидаемых кредитных убытков для оценки обесценения и новые общие требования по учету хеджирования. Также новый стандарт оставляет в силе руководство в отношении признания и прекращения признания финансовых инструментов, принятое в МСФО (IAS) 39. МСФО (IFRS) 9 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты и подлежит ретроспективному применению, за некоторыми исключениями. Разрешается досрочное применение стандарта. Компания не намерена применять данный стандарт досрочно. Компания находится в процессе оценки возможного влияния МСФО (IFRS) 9 на консолидированную финансовую отчетность.
- МСФО (IFRS) 15 «*Выручка по договорам с покупателями*» устанавливает общую систему принципов для определения того, должна ли быть признана выручка, в какой сумме и когда. Стандарт заменяет действующее руководство в отношении признания выручки, в том числе МСФО (IAS) 11 «*Договоры на строительство*», МСФО (IAS) 18 «*Выручка*» и разъяснение КРМФО (IFRIC) 13 «*Программы лояльности клиентов*». основополагающий принцип нового стандарта состоит в том, что предприятие признает выручку, чтобы отразить передачу обещанных товаров или услуг покупателям в сумме, соответствующей возмещению, на которое предприятие, в соответствии со своими ожиданиями, получит право в обмен на эти товары или услуги. Новый стандарт предусматривает подробные раскрытия в отношении выручки, включает руководство по учету операций, которые ранее не рассматривались в полном объеме, а также улучшает руководство по учету соглашений, состоящий из многих элементов. МСФО (IFRS) 15 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Разрешается досрочное применение стандарта. Компания не намерена применять данный стандарт досрочно. Компания находится в процессе оценки возможного влияния МСФО (IFRS) 15 на консолидированную финансовую отчетность.
- МСФО (IFRS) 16 «*Аренда*» заменяет действующее руководство в отношении учета аренды, включая МСФО (IAS) 17 «*Аренда*», КРМФО (IFRIC) 4 «*Определение наличия в соглашении признаков договора аренды*», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «*Операционная аренда – стимулы*» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «*Анализ сущности сделок, имеющих юридическую форму аренды*». Новый стандарт отменяет двойную модель учета, применяемую в настоящее время в учете арендатора. Данная модель требует классификацию аренды на финансовую аренду, отражаемую на балансе, и операционную аренду, учитываемую за балансом. Вместо нее вводится единая модель учета, предполагающая отражение аренды на балансе и имеющая сходство с действующим в настоящее время учетом финансовой аренды. Для арендодателей правила учета, действующие в настоящее время, в целом сохраняются – арендодатели

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2017 ГОД

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

продолжат классифицировать аренду на финансовую и операционную. МСФО (IFRS) 16 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Разрешается досрочное применение стандарта при условии, что МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» будет также применен. Компания не намерена применять данный стандарт досрочно. Компания находится в процессе оценки возможного влияния МСФО (IFRS) 16 на консолидированную финансовую отчетность.

4. ПРИНЦИПЫ СОСТАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

4.1 Основные принципы подготовки отчетности

Данная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения, что Компания будет продолжать деятельность в обозримом будущем.

Данная финансовая отчетность представлена в тысячах российских рублей (далее – «тыс. руб.»), если не указано иное.

Данная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципами учета по исторической стоимости.

Историческая стоимость обычно определяется на основе справедливой стоимости вознаграждения, переданного в обмен на товары и услуги.

Компания ведет бухгалтерский учет в соответствии с РСБУ. Настоящая финансовая отчетность была подготовлена на основе данных бухгалтерского учета Компании, скорректированных соответствующим образом с целью приведения в соответствие с МСФО.

Функциональная валюта и валюта представления отчетности. Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – «рубль» или «руб.») и эта же валюта является функциональной валютой для Компании, а также валютой в которой представлена настоящая финансовая отчетность. Все значения округлены до целых тысяч рублей, если не указано иное.

Взаимозачет. Финансовый актив и финансовое обязательство зачитываются, и в отчете о финансовом положении отражается сальдированная сумма, только если Компания имеет юридически закрепленное право осуществить зачет признанных в балансе сумм и намеревается либо произвести зачет по сальдированной сумме, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно. Доходы и расходы не взаимозачитываются в отчете о прибылях или убытках, за исключением случаев, когда это требуется или разрешается стандартом бухгалтерского учета или соответствующей интерпретацией, при этом такие случаи отдельно раскрываются в учетной политике Компании.

Основные положения учетной политики приведены ниже.

4.2 Признание выручки

Выручка оценивается по справедливой стоимости вознаграждения, полученного или причитающегося к получению. Величина выручки уменьшается на предполагаемую стоимость возвратов, скидок и прочие аналогичные вычеты.

Продажа недвижимости, классифицированной как запасы

Выручка от продажи недвижимости, классифицированной как запасы, признается при одновременном выполнении следующих условий:

- Компания передала покупателю существенные риски и выгоды, связанные с владением продаваемым объектом;

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2017 ГОД

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

- Компания не сохраняет за собой ни дальнейших управленческих функций в той степени, которая обычно ассоциируется с правом собственности, ни фактического контроля над проданной недвижимостью;
- сумма выручки может быть достоверно определена;
- существует высокая вероятность получения экономической выгоды, связанной со сделкой; и
- величина затрат, которые понесены или должны быть понесены в связи с данной операцией, может быть определена с достаточной степенью достоверности.

Выручка по договорам операционной аренды недвижимости

Выручка от сдачи в аренду недвижимости признается в том периоде, в котором недвижимость предоставляется в аренду, в соответствии с условиями соответствующих договоров операционной аренды и в размере полученного и причитающегося вознаграждения, за вычетом скидок и налогов, связанных с продажей. Выручка от операционной аренды признается линейным способом и по методу начисления в соответствии с условиями договора аренды.

Если в соответствии с договором операционной аренды, арендаторы имеют право на арендные каникулы или другие поощрения/скидки, справедливая стоимость выручки от аренды определяется с учетом справедливой стоимости предоставленных поощрений, срока и общей стоимости договора операционной аренды (см. описание учетной политики по аренде, приведенное ниже в данном примечании).

Выручка от услуг по эксплуатации

Выручка от оказания услуг по эксплуатации признается по мере их предоставления в размере справедливой стоимости оказанных услуг.

Дивидендные доходы

Дивидендные доходы по инвестициям признаются, когда установлено право акционера на получение платежа.

Процентные доходы

Процентные доходы начисляются исходя из основной суммы непогашенной задолженности и эффективной процентной ставки, обеспечивающей дисконтирование ожидаемых будущих денежных поступлений в течение ожидаемого срока использования финансового актива до чистой балансовой стоимости данного актива в соответствующем периоде.

4.3 Аренда

Аренда, по условиям которой арендатору переходят все существенные риски и выгоды, вытекающие из права собственности на арендованный актив, классифицируется как финансовая аренда. Все прочие виды аренды классифицируются как операционная аренда.

Компания в качестве арендодателя

Суммы к получению от арендаторов по договорам финансовой аренды отражаются в составе дебиторской задолженности в размере чистых инвестиций Компании в соответствии с договорами аренды. Доход по финансовой аренде распределяется по отчетным периодам так, чтобы отразить постоянную периодическую норму прибыли на чистые инвестиции Компании в аренду.

Первоначальные прямые затраты, связанные с согласованием условий и оформлением договора операционной аренды, включаются в балансовую стоимость арендуемого актива и распределяются равномерно в течение срока аренды.

Компания в качестве арендатора

Активы, находящиеся в финансовой аренде, первоначально учитываются как активы Компании по наименьшей из величин: справедливой стоимости арендуемого имущества на начало срока аренды или дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей. Соответствующие обязательства перед арендодателем отражаются в отчете о финансовом положении в качестве обязательства по финансовой аренде.

Сумма арендных платежей делится на финансовые расходы и величину уменьшения арендного обязательства для получения постоянной ставки процента на оставшееся сальдо обязательства. Финансовые расходы отражаются напрямую в составе прибыли или убытка, если только они непосредственно не относятся к квалифицированным активам. В последнем случае финансовые расходы капитализируются в соответствии с политикой Компании в отношении расходов по кредитам и займам. Условные арендные платежи относятся на расходы в том периоде, когда они были понесены.

Платежи по договорам операционной аренды признаются расходами линейным способом равномерно в течение срока аренды при условии, что использование другого систематического способа учета не позволяет более достоверно отразить расходы в соответствии с временным характером получения выгоды от арендованного актива. Условные арендные платежи по договорам операционной аренды отражаются как расходы в том периоде, в котором были понесены.

Материальные поощрения, стимулирующие заключение договоров операционной аренды, учитываются в составе обязательств. Совокупный эффект полученных поощрений отражается путем их зачета относительно арендных затрат в течение срока аренды на равномерной основе при условии, что использование другого систематического способа учета не позволяет более достоверно отразить их в соответствии с временным характером получения выгоды от арендованного актива.

4.4 Расходы по кредитам и займам

Расходы по кредитам и займам, непосредственно связанным с приобретением, строительством или созданием квалифицированных активов, определяемых как активы, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут существенно готовы к запланированному использованию или продаже. Квалифицированные активы включают активы, оцениваемые по справедливой стоимости.

Инвестиционный доход, полученный в результате временного вложения части заемных средств в ожидании их расходования на приобретение или создание квалифицированных активов, вычитается из капитализируемых расходов по кредитам и займам.

Все прочие затраты по привлечению заемных средств отражаются в составе прибыли или убытка в том периоде, в котором они понесены.

4.5 Затраты на оплату труда

Зарплата персонала, непосредственно занятого оказанием услуг, предоставляемых Компанией, включая, но не ограничиваясь гостиничным и техническим персоналом, включается в себестоимость реализации, заработная плата всех прочих работников включается в состав коммерческих, общехозяйственных и административных расходов.

4.6 Налог на прибыль

Налог на прибыль представляет собой сумму текущего налога на прибыль к уплате и отложенного налога.

Сумма текущего налога определяется исходя из размера налогооблагаемой прибыли, полученной за год. Налогооблагаемая прибыль отличается от прибыли в финансовой отчетности, поскольку не включает некоторые статьи доходов или расходов, подлежащие

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2017 ГОД

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

налогообложению или вычету в другие отчетные периоды, а также доходы и расходы, которые не являются налогооблагаемыми или подлежащими вычету. Обязательства Компании по текущему налогу на прибыль исчисляются с использованием налоговых ставок, действующих или по существу введенных в действие по состоянию на отчетную дату.

Отложенный налог отражается в отношении разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств, отраженных в финансовой отчетности, и соответствующими данными налогового учета, используемыми при расчете налогооблагаемой прибыли. Отложенные налоги рассчитываются с использованием балансового метода учета. Отложенные налоговые обязательства, как правило, отражаются в отношении всех налогооблагаемых временных разниц, а отложенные налоговые активы – в отношении всех вычитаемых временных разниц в том объеме, по которому имеется достаточная уверенность, что такие активы будут реализованы. Подобные налоговые активы и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы возникают вследствие первоначального признания других активов и обязательств в рамках операций, которые не оказывают влияния на размер налогооблагаемой или бухгалтерской прибыли.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов пересматривается на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой больше не существует высокой вероятности того, что будет получена налогооблагаемая прибыль, достаточная для полной или частичной реализации такого актива.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются с использованием ставок, которые с высокой вероятностью будут действовать в период реализации налогового актива или погашения обязательства, исходя из налоговых ставок (и налогового законодательства), действующих или по существу введенных в действие по состоянию на отчетную дату. Оценка отложенных налоговых активов и обязательств отражает налоговые последствия, которые могут возникнуть в связи с выбранным Компанией способом возмещения или погашения балансовой стоимости своих активов и обязательств на отчетную дату.

Отложенные налоговые активы и обязательства принимаются к зачету в случае выполнения ряда необходимых условий: зачет юридически возможен, отложенные налоговые активы и обязательства относятся к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом, и Компания имеет намерение произвести такой зачет своих налоговых активов и обязательств.

Текущие и отложенные налоги на прибыль признаются доходом или расходом за исключением случаев, когда они относятся к статьям, непосредственно относимым на капитал (в этом случае сумма налога также отражается в составе капитала).

4.7 Основные средства

Земля и здания, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг либо для управленческих нужд, первоначально признаются по стоимости приобретения. В дальнейшем земля и здания, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг либо для управленческих нужд, учитываются по переоцененной стоимости, которая представляет собой справедливую стоимость на момент переоценки за вычетом накопленной в дальнейшем амортизации и убытков от обесценения. Переоценка проводится на регулярной основе с тем, чтобы балансовая стоимость не отличалась существенно от справедливой стоимости на отчетную дату.

Увеличение стоимости зданий и земли в результате переоценки включается в резерв по переоценке и отражается в составе прочего совокупного дохода. Однако такое увеличение стоимости должно признаваться в составе прибыли или убытка в той мере, в которой она восстанавливает уменьшение стоимости того же актива, ранее признанное в составе прибыли или убытка.

Объекты незавершенного строительства, которые будут использоваться для производства продукции или сдачи в аренду, в административных целях, либо в целях, не определенных на данный момент, учитываются по первоначальной стоимости за вычетом убытков от

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2017 ГОД

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

обесценения. Фактическая стоимость включает в себя расходы на оплату профессиональных услуг, а в отношении квалифицируемых активов также и затраты по привлечению заемных средств, капитализированные в соответствии с учетной политикой Компании. Начисление амортизации по данным активам, так же как и по прочим объектам недвижимости, начинается с момента готовности активов к использованию.

Неотделимые улучшения и оборудование отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Амортизация отражается в составе прибыли или убытка и начисляется в целях списания фактических затрат или переоцененной стоимости в отношении основных средств с использованием линейного метода в течение срока полезного использования, составляющего 40 лет для зданий и от 3 до 15 лет для прочих объектов основных средств. Земельные участки и объекты незавершенного строительства не амортизируются.

Ожидаемые сроки полезного использования, остаточная стоимость и метод начисления амортизации ежегодно пересматриваются с отражением эффекта изменения в оценках на перспективной основе.

Активы, полученные по договорам финансовой аренды, амортизируются аналогично собственным активам в течение ожидаемого срока полезного использования или в течение срока аренды, если этот срок короче.

При последующей реализации или выбытии переоцененного имущества, соответствующий положительный результат переоценки, учтенный в составе резерва по переоценке, напрямую переносится на нераспределенную прибыль. Сумма резерва по переоценке может быть перенесена в состав нераспределенной прибыли только в случае выбытия актива.

Прибыль или убыток от продажи или списания какого-либо объекта основных средств определяется как разница между поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива и отражается в составе прибыли или убытка.

4.8 Резервы

Резервы отражаются в учете в случае выполнения следующих условий: при наличии у Компании текущих обязательств (определяемых нормами права или подразумеваемых, исходя из обычаев делового оборота), возникших в результате прошлых событий; вероятность выплат по таким обязательствам оценивается как высокая; и сумма, необходимая для погашения обязательства, может быть оценена с достаточной степенью надежности.

Сумма, отраженная в качестве резерва, является наилучшей оценкой стоимости погашения текущего обязательства на отчетную дату, принимая во внимание риски и неопределенность, сопряженные с обязательством. При оценке резерва с использованием денежных потоков, необходимых для погашения текущего обязательства, его балансовая стоимость определяется как дисконтированная стоимость таких денежных потоков.

Когда все или некоторые экономические выгоды, необходимые для покрытия резерва, предполагается получить от третьей стороны, дебиторская задолженность признается в качестве актива в том случае, если имеется крайняя уверенность в том, что возмещение будет получено и сумма дебиторской задолженности может быть надежно определена.

4.9 Финансовые активы

Признание финансовых активов осуществляется в момент совершения сделки, в случае если приобретение инвестиций происходит в соответствии с договором, условия которого требуют поставки инструмента в течение срока, установленного на соответствующем рынке. Финансовые активы первоначально оцениваются по справедливой стоимости, увеличенной на прямые затраты по сделке, за исключением финансовых активов, классифицированных в категорию учитываемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, первоначально отражаемые по справедливой стоимости.

Финансовые активы классифицируются по следующим категориям:

- финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка;
- инвестиции, удерживаемые до погашения;
- финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи;
- займы и дебиторская задолженность.

Отнесение финансовых активов к той или иной категории зависит от их сущности и целей использования и определяется в момент их принятия к учету.

Метод эффективной процентной ставки

Эффективная процентная ставка – это ставка, используемая для дисконтирования ожидаемых будущих денежных поступлений (включая все полученные или выплаченные вознаграждения, расходы, связанные с заключением сделки, и прочие премии или дисконты) в течение ожидаемого срока действия финансового актива или, если применимо, на более короткий срок.

Метод эффективной процентной ставки используется для расчета балансовой стоимости финансового актива, учитываемого по амортизированной стоимости, и распределения процентных доходов в течение соответствующего периода.

Доходы, относящиеся к долговым инструментам, отражаются по методу эффективной процентной ставки, за исключением финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка.

Инвестиции, удерживаемые до погашения

Векселя и долговые ценные бумаги с фиксированными выплатами и сроками погашения, в отношении которых у Группы имеются намерения и возможность владеть ими до срока погашения, классифицируются как инвестиции, удерживаемые до погашения. Инвестиции, удерживаемые до погашения, учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом обесценения, с признанием дохода с использованием метода эффективной процентной ставки.

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

Принадлежащие Группе акции, не обращающиеся на организованном рынке, и погашаемые облигации, обращающиеся на организованном рынке, классифицируются в категорию активов, имеющихся в наличии для продажи, и отражаются по справедливой стоимости. Прибыли и убытки, возникающие в результате изменения справедливой стоимости, отражаются в составе прочего совокупного дохода в резерве по переоценке инвестиций, за исключением убытков от обесценения, процентов, рассчитанных с использованием метода эффективной процентной ставки, а также положительных и отрицательных курсовых разниц, которые признаются непосредственно в составе прибыли или убытка. При выбытии или обесценении финансовых активов накопленные прибыли или убытки, ранее признаваемые в составе резерва по переоценке инвестиций, отражаются в составе прибыли или убытка за соответствующий период.

Дивиденды, начисляемые по долевым ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи, признаются в составе прибыли или убытка при возникновении у Группы права на их получение.

Справедливая стоимость финансовых активов в наличии для продажи, деноминированная в иностранной валюте, определяется в этой иностранной валюте и пересчитывается по обменному курсу на отчетную дату. Изменения в справедливой стоимости, связанные с эффектом пересчета валют, оказывающие влияние на изменение амортизированной стоимости актива, отражаются в составе прибыли или убытка. Прочие изменения признаются в составе прочего совокупного дохода.

Торговая дебиторская задолженность, займы, векселя и прочая дебиторская задолженность

Торговая дебиторская задолженность, займы выданные, векселя и прочая дебиторская задолженность с фиксированными или пересматриваемыми выплатами, не котирующиеся на активном рынке, классифицируются в качестве займов и дебиторской задолженности. Займы и дебиторская задолженность учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки за вычетом обесценения. Процентный доход признается путем применения эффективной процентной ставки, за исключением краткосрочной дебиторской задолженности, для которой признание процентов является несущественным.

Обесценение займов и дебиторской задолженности определяется с учетом способности должника выполнять свои обязательства перед Группой. Платежеспособность определяется руководством в зависимости от сроков платежей, способности должника выполнять обязательства и стоимости обеспечения, предоставленного должниками. Руководство постоянно анализирует состояние должников, чтобы обеспечить своевременное погашение дебиторской задолженности Группы.

Обесценение финансовых активов

Финансовые активы, за исключением оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, тестируются на наличие признаков возможного обесценения на каждую отчетную дату. Финансовые активы считаются обесцененными, если существует объективное свидетельство того, что в результате одного или нескольких событий, произошедших после даты приобретения финансового актива, ожидаемые будущие денежные потоки, генерируемые этим активом, уменьшились.

Для акций, обращающихся и не обращающихся на организованном рынке, учитываемых как имеющиеся в наличии для продажи, существенное или длительное снижение справедливой стоимости ценной бумаги ниже стоимости ее приобретения, расценивается как объективное свидетельство обесценения.

Для всех прочих финансовых активов, включая облигации, классифицируемые как имеющиеся в наличии для продажи, признаками возможного обесценения могут являться:

- значительные финансовые трудности эмитента или контрагента; или
- невозможность или просрочка выплаты суммы основного долга или процентов; или
- высокая вероятность того, что заемщику или контрагенту вскоре предстоит прохождение процедуры банкротства или финансовой реорганизации.

Определенные категории финансовых активов (например, торговая дебиторская задолженность), которые не тестируются на обесценение на индивидуальной основе, дополнительно оцениваются на коллективной основе. Объективным свидетельством обесценения портфеля торговой дебиторской задолженности Группы может быть исторический опыт Группы по сбору дебиторской задолженности, увеличение числа просроченных платежей, период просрочки по которым превысил 60 календарных дней, также, как и заметные изменения в национальной или местной экономической среде, которые могут обуславливать неисполнение обязательств по погашению дебиторской задолженности.

Для финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, размер обесценения определяется как разница между балансовой стоимостью и приведенной стоимостью будущих ожидаемых денежных потоков, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке финансового актива.

Балансовая стоимость финансовых активов уменьшается напрямую на величину убытка от обесценения для всех финансовых активов, за исключением торговой дебиторской задолженности, балансовая стоимость которой уменьшается за счет резерва под обесценение. Признанная невозвратной дебиторская задолженность подлежит списанию за счет вышеуказанного резерва. Последующие платежи по списанной ранее дебиторской задолженности кредитуются

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2017 ГОД

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

против созданного ранее резерва. Изменение балансовой стоимости резерва признается в составе прибыли или убытка.

Когда финансовые активы, классифицированные в категорию имеющихся в наличии для продажи, признаются обесцененными, связанные с ними накопленные прибыли или убытки, ранее отраженные в составе прочих совокупных доходов, реклассифицируются в состав прибыли или убытка.

Если в последующих отчетных периодах сумма убытка от обесценения инвестиций, уменьшается (за исключением долевого инструмента, классифицированного в категорию имеющихся в наличии для продажи), и уменьшение убытка объективно вызвано событием, произошедшим после признания обесценения, признанный ранее убыток от обесценения сторнируется через прибыль или убыток таким образом, чтобы балансовая стоимость актива на дату сторнирования убытка не превышала балансовую стоимость, которую имел бы данный актив, если бы обесценение не признавалось.

Убытки от обесценения долевого инструмента, классифицированного в категорию имеющихся в наличии для продажи, ранее признанные в составе прибыли или убытка, не сторнируются через прибыль или убыток. Любой последующий прирост справедливой стоимости отражается в составе прочего совокупного дохода.

Компания прекращает признавать финансовые активы тогда и только тогда, когда права на получение денежных потоков от актива, предусмотренные договором, истекают или когда Компания передает финансовый актив и все риски и экономические выгоды, связанные с ним, другой компании. Если Компания ни передала, ни сохранила за собой в значительной степени все риски и преимущества владения активом и продолжает контролировать переданный актив, Компания признает у себя принадлежащую ей долю актива и связанные с ним обязательства на суммы, которые возможно ей придется заплатить. Если Компания в значительной степени сохраняет за собой все риски и преимущества владения передаваемым финансовым активом, Компания продолжает признавать финансовый актив и также признает обеспеченный залогом заем в размере полученного вознаграждения.

4.10 Финансовые обязательства

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства, включая заемные средства, первоначально учитываются по справедливой стоимости за вычетом прямых расходов по совершению сделки. В дальнейшем финансовые обязательства учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Процентные расходы отражаются по методу эффективной процентной ставки и включаются в состав статьи «Прочая кредиторская задолженность».

Эффективная процентная ставка – это ставка дисконтирования расчетных будущих денежных выплат на ожидаемый срок действия финансового обязательства или, если применимо, на более короткий срок. Метод эффективной процентной ставки используется для расчета амортизированной стоимости финансового обязательства и распределения процентных расходов в течение соответствующего периода.

Прекращение признания финансовых обязательств

Компания прекращает признание финансовых обязательств тогда и только тогда, когда обязательства Компания исполнены, отменены или по ним истек срок исполнения.

4.11 Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства включают в себя деньги в кассе, деньги на текущих банковских счетах, краткосрочные банковские депозиты. Денежные эквиваленты включают в себя краткосрочные

ООО «ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2017 ГОД

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

инвестиции, которые могут быть быстро погашены, размер погашения может быть достаточно точно оценен, и сумма займа не подвержена существенным колебаниям стоимости.

5. ВЫРУЧКА

	2017 год	2016 год
Услуги по эксплуатации объектов недвижимости	862 638	790 885
Доход от сдачи в аренду недвижимости	95 950	103 347
	958 588	894 232

Доход от сдачи в аренду недвижимости представлен арендными поступлениями от сдачи в субаренду третьим лицам офисных помещений, находящихся на Тверской-Ямской улице.

6. СЕБЕСТОИМОСТЬ

	2017 год	2016 год
Эксплуатационные расходы по объектам недвижимости	313 729	314 496
Оплата труда	135 240	119 076
Арендные платежи	52 137	52 137
Техническое обслуживание и ремонт	20 186	6 199
Топливо и отопление	9 951	9 629
Материальные затраты	6 863	6 172
Амортизация	138	43
Прочие	3 513	3 963
	541 757	511 715

Арендные платежи представлены платежами по договору аренды офисных помещений, находящихся на Тверской-Ямской улице, арендуемых у связанной стороны.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2017 ГОД

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

7. КОММЕРЧЕСКИЕ, ОБЩЕХОЗЯЙСТВЕННЫЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	2017 год	2016 год
Охрана	116 705	130 645
Бухгалтерские и юридические услуги	68 148	68 034
Оплата труда	46 207	45 901
Консультационные услуги	38 139	32 765
Арендные платежи	17 907	31 597
Реклама и маркетинг	6 367	1 250
Банковские услуги	1 723	425
Амортизация	70	87
Прочие налоги	56	56
Изменение резерва по торговой и прочей дебиторской задолженности	2 191	(16 108)
Прочие	5 433	7 407
	302 946	302 059

8. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

	2017 год	2016 год
Расход по текущему налогу на прибыль	37 569	-
Расход / (доход) по отложенному налогу на прибыль	3 827	(9 243)
	41 396	(9 243)

Хозяйственная деятельность Компания ведется в Российской Федерации и регулируется ее налоговым законодательством. Ставка налога на прибыль, действовавшая в Российской Федерации в течение 2017 и 2016 годов, составляла 20%.

Сверка между общим расходом по налогу на прибыль и прибылью до налогообложения за 2017 и 2016 годы представлена следующим образом:

	2017 год	2016 год
Прибыль / (убыток) до налогообложения	196 255	(33 756)
Налог на прибыль / (возмещение по налогу на прибыль), рассчитанный по ставке 20%	39 251	(6 751)
Доходы / (расходы), не принимаемые для целей налогообложения	2 145	(2 492)
Налог на прибыль / (возмещение по налогу на прибыль)	41 396	(9 243)

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2017 ГОД
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Движение отложенных налоговых активов в 2017 году представлено ниже:

	31 декабря 2016 года	Отражено в составе прибыли или убытка	31 декабря 2017 года
Налоговый убыток, перенесенный на будущие отчетные периоды	9 243	(9 243)	-
Запасы	9 994	5 457	15 451
Отложенные налоговые активы	19 237	(3 786)	15 451

	31 декабря 2016 года	Отражено в составе прибыли или убытка	31 декабря 2017 года
Прочие	-	(41)	(41)
Отложенные налоговые обязательства	-	(41)	(41)

Движение отложенных налоговых активов в 2016 году представлено ниже:

	31 декабря 2015 года	Отражено в составе прибыли или убытка	31 декабря 2016 года
Налоговый убыток, перенесенный на будущие отчетные периоды	-	9 243	9 243
Запасы	9 994	-	9 994
Отложенные налоговые активы	9 994	9 243	19 237

9. ЗАПАСЫ

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Внеоборотные запасы		
Товары для перепродажи	22 682	49 969
Материалы и прочие запасы	379	723
Всего внеоборотных запасов	23 061	50 692

По состоянию на 31 декабря 2017 и 2016 года в составе товаров для перепродажи находится дом в п. Усово (Московская область).

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2017 ГОД
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)
10. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Долгосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность по состоянию на 31 декабря 2017 года в сумме 1 234 637 тыс. руб. представляет собой проценты к получению от единственного акционера.

Текущая торговая и прочая дебиторская задолженность по состоянию на 31 декабря 2017 года и 2016 годов представлена ниже.

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Прочая дебиторская задолженность	94 649	451 057
Торговая дебиторская задолженность	418 045	364 844
НДС к возмещению	3 663	1 994
Переплаты по налогам (кроме переплаты по текущему налогу на прибыль)	1	208
	516 358	818 103

Движение резерва под обесценение в 2017 и 2016 годах представлено следующим образом:

	2017 год	2016 год
Остаток по состоянию на 1 января задолженности	(14 432)	(30 540)
	(2 191)	16 108
Остаток по состоянию на 31 декабря	(16 623)	(14 432)

Расчет резерва под обесценение дебиторской задолженности производился руководством на основании индивидуальных особенностей клиентов, оценки их платежеспособности, последующих расчетов и платежей, а также на основании анализа предполагаемых будущих денежных поступлений. По мнению руководства, Компания сможет обеспечить получение сумм чистой дебиторской задолженности посредством прямого взыскания долга и иных расчетов в неденежной форме, вследствие чего отраженная в учете величина дебиторской задолженности приблизительно соответствуют ее справедливой стоимости.

Руководство Компании считает, что контрагенты, остатки по расчетам с которыми входят в состав торговой и прочей дебиторской задолженности, которые не просрочены и не обесценены, имеют приблизительно одинаковую кредитоспособность.

ООО «ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2017 ГОД

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

11. ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ

	<u>Валюта</u>	<u>Эффективная процентная ставка</u>	<u>31 декабря 2017 года</u>	<u>31 декабря 2016 года</u>
Займы связанным сторонам	руб.	0% - 13,25%	14 993 417	10 223 630
Итого долгосрочных займов выданных			14 993 417	10 223 630
Займы связанным сторонам	руб.	0% - 15%	788 437	905 464
Займы третьим сторонам	руб.	7,6%	136 421	-
Итого краткосрочных займов выданных			924 858	905 464
			15 918 275	11 129 094

В сентябре 2017 года Компания разместила рублевые купонные облигации на общую сумму 6 100 171 тыс. рублей. Ставка по первым трем купонным платежам составила 12 % годовых, купон подлежит выплате 2 раза в год. Полученные денежные средства были использованы за предоставление займов компаниям Группы ПСН для финансирования ее операционной деятельности.

В сентябре 2016 года Компания разместила рублевые купонные облигации на общую сумму 10 000 000 тыс. рублей. Ставка по первым трем купонным платежам составила 13 % годовых, купон подлежит выплате 2 раза в год. Полученные денежные средства были использованы за предоставление займов компаниям Группы ПСН для финансирования ее операционной деятельности.

12. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	<u>31 декабря 2017 года</u>	<u>31 декабря 2016 года</u>
Текущие счета в рублях	13 802	8 398
	13 802	8 398

По состоянию на 31 декабря 2017 и 2016 годов текущие счета в банках представляют собой остатки в рублях размещенные в различных банках.

13. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2017 и 2016 годов уставный капитал состоял из одной доли в размере 100% номинальной стоимостью 10 тыс. руб.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2017 ГОД

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

14. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

Наименование кредитора, валюта и эффективная процентная ставка по договору	31 декабря 2017 года			31 декабря 2016 года		
	Кратко- срочная часть	Долго- срочная часть	Всего	Кратко- срочная часть	Долго- срочная часть	Всего
<i>Обеспеченные банковские кредиты</i>						
Московский Кредитный Банк (руб., 13 %)	-	-	-	871 525	-	871 525
<i>Необеспеченные займы от связанных сторон</i>						
Промсвязьбанк (руб., 14,88 %)	-	-	-	82 900	-	82 900
Облигации (руб., 13%)	-	-	-	-	2 711 402	2 711 402
<i>Необеспеченные займы от третьих сторон</i>						
Промсвязьбанк (евро, 4 %)	83 235	-	83 235	-	-	-
Облигации (руб., 13%)	10 000 000	-	10 000 000	-	7 288 598	7 288 598
Облигации (руб., 12%)	-	6 100 171	6 100 171	-	-	-
	10 083 235	6 100 171	16 183 406	954 425	10 000 000	10 954 425

Кредит Московского Кредитного Банка обеспечен залогом имущественных прав на строящиеся квартиры в девелоперском проекте «Sreda».

В сентябре 2017 года Компания разместила рублевые купонные облигации на общую сумму 6 100 171 тыс. рублей. Ставка по первым трем купонным платежам составила 12 % годовых, купон подлежит выплате 2 раза в год. Полученные денежные средства были использованы за предоставление займов компаниям Группы ПСН для финансирования ее операционной деятельности.

В сентябре 2016 года Компания разместила рублевые купонные облигации на общую сумму 10 000 000 тыс. рублей. Ставка по первым трем купонным платежам составила 13 % годовых, купон подлежит выплате 2 раза в год. Полученные денежные средства были использованы за предоставление займов компаниям Группы ПСН для финансирования ее операционной деятельности.

ООО «ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2017 ГОД

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

15. ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Проценты к уплате по заемным средствам	583 860	356 154
Задолженность по прочим налогам	22 224	25 022
Прочие	10 961	23 785
	617 045	404 961

16. ОПЕРАЦИИ И РАСЧЕТЫ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Связанными сторонами являются акционеры и находящиеся под их контролем компании, в т.ч. компании, входящие в Группу ПСН, компании, на которые Компания оказывает значительное влияние, а также руководство Компании.

Ниже представлена информация о доходах и расходах Компании за 2017 и 2016 годы от операций с компаниями, находящимися под общим контролем, отраженные в составе прибыли или убытка:

	2017 год	2016 год
Выручка:		
Доход от эксплуатации объектов недвижимости	659 945	644 697
Доход от сдачи в аренду недвижимости	21 829	22 715
	681 774	667 412
Себестоимость	(52 137)	(52 137)
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	(85 390)	(82 060)
Процентные доходы	1 712 082	481 427
Финансовые расходы	(10 928)	(368 427)
Прочие доходы за вычетом расходов	309	(60)

ООО «ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2017 ГОД

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

По состоянию на 31 декабря 2017 и 31 декабря 2016 годов у Компании были следующие остатки по расчетам от операций с компаниями, находящимися под общим контролем:

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Активы		
Долгосрочные займы, выданные единственному акционеру	14 871 158	9 998 750
Долгосрочные займы, выданные компаниям, находящимся под общим контролем	122 260	224 880
Текущие займы выданные компаниям, находящимся под общим контролем	788 438	905 464
Торговая и прочая дебиторская задолженность от компаний, находящихся под общим контролем	351 003	311 275
Проценты к получению от единственного акционера	1 234 673	361 977
Проценты к получению от компаний, находящихся под общим контролем	14 771	74 307
Денежные средства и их эквиваленты	-	8 398
Обязательства		
Облигации	-	(2 711 402)
Текущие займы от компаний, находящихся под общим контролем	-	(82 900)
Проценты к уплате компаниям, находящихся под общим контролем	(13 507)	-
Текущие авансы полученные от компаний, находящихся под общим контролем	-	(11 384)
находящимися под общим контролем	(1 529)	(110 162)

Торговая и прочая дебиторская задолженность, займы выданные и дебиторская задолженность по векселям от связанных сторон являются необеспеченными.

17. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Условные налоговые обязательства

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством такого законодательства применительно к деятельности Компании может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами. В последнее время налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному, открыты для проверки налоговыми органами. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать и более длительные периоды. Руководство Компании, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего налогового законодательства, и различия в трактовке могут существенно повлиять на финансовую отчетность.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2017 ГОД

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

18. УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ

Управление капиталом

Компания не имеет официальной политики по управлению капиталом, однако руководство предпринимает меры по поддержанию капитала на уровне, достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Компании, а также для поддержания доверия участников рынка.

Управление капиталом призвано обеспечить продолжение деятельности Компании в обозримом будущем и одновременно максимизировать прибыль для акционеров за счет оптимизации соотношения заемных средств и капитала. Руководство Компании регулярно анализирует структуру капитала и предпринимает необходимые меры, включая определение необходимости распределения капитала.

Отношение заемных средств к капиталу

По состоянию на 31 декабря 2017 и 31 декабря 2016 годов соотношение заемных средств и капитала представлено следующим образом:

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Долгосрочные кредиты и займы	6 100 171	10 000 000
Краткосрочные кредиты и займы	10 083 235	954 424
Проценты к уплате по заемным средствам	583 860	356 154
Денежные средства и их эквиваленты	(13 802)	(8 398)
Чистая величина заемных средств	16 753 464	11 302 180
Капитал	675 006	520 147
Отношение чистых заемных средств к капиталу	24,82	21,73

Финансовые инструменты

По состоянию на 31 декабря 2017 и 31 декабря 2016 годов балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Компании может быть представлена следующим образом:

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ		
Займы и дебиторская задолженность:		
Долгосрочные займы выданные и дебиторская задолженность по векселям	14 993 417	10 223 630
Текущие займы выданные и дебиторская задолженность по векселям	924 858	905 464
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 751 031	818 103
Денежные средства и их эквиваленты	13 802	8 398
ВСЕГО ФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ	17 683 108	11 955 595
ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Финансовые обязательства, отражаемые по амортизируемой стоимости:		
Долгосрочные кредиты и займы	(6 100 171)	(10 000 000)
Краткосрочные кредиты и займы	(10 083 235)	(954 424)
Торговая кредиторская задолженность	(209 047)	(152 228)
Прочая кредиторская задолженность	(617 045)	(404 961)
ВСЕГО ФИНАНСОВЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ	(17 009 498)	(11 511 613)

Основные риски, связанные с финансовыми инструментами, включают валютный риск, риск изменения процентных ставок, кредитный риск и риск ликвидности.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2017 ГОД

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Процентный риск

Изменения процентных ставок оказывают влияние, в основном, на займы выданные и привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Компании не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должна распределяться подверженность Компании между фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов, вопрос о том, какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Компании на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, руководство решает на основе собственного профессионального суждения.

Компания не учитывает какие-либо финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, либо для инструментов, имеющих в наличии для продажи. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на величину прибыли или убытка за период или величину капитала.

Кредитный риск

Кредитный риск заключается в том, что контрагент или банк, в котором у Группы имеются депозиты денежных средств, может не исполнить свои обязательства перед Группой в срок, что приведет к возникновению у Группы финансовых убытков.

Максимальный размер кредитного риска равен балансовой стоимости финансовых активов. Максимальный размер кредитного риска по состоянию на 31 декабря 2017 и 31 декабря 2016 годов представлен следующим образом:

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Долгосрочные займы выданные и дебиторская задолженность по векселям	14 993 417	10 223 630
Текущие займы выданные и дебиторская задолженность по векселям	924 858	905 464
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 751 031	818 103
Денежные средства и их эквиваленты	13 802	8 398
	17 683 108	11 955 595

Перед началом сотрудничества с новым клиентом Компания использует собственную систему для оценки кредитоспособности потенциального клиента. Обычно в договорах между Компанией и клиентами устанавливаются определенные кредитные лимиты. Кредитные лимиты для арендаторов обычно ограничены размером ежемесячного арендного платежа.

Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в том, что Компания окажется неспособной оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения. Подход Компании к управлению ликвидностью заключается в обеспечении, насколько это возможно, достаточной ликвидности для исполнения своих обязательств в срок, как в текущих, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Компании. Компания использует процедуры детального планирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы обеспечить наличие необходимого количества денежных средств для своевременной оплаты своих обязательств в краткосрочной, среднесрочной и долгосрочной перспективах.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2017 ГОД

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

В таблице далее приведены подробные данные об ожидаемых сроках погашения производных финансовых активов и обязательств. Данные приведены на основе недисконтированных сумм платежей и сроков, оставшихся до погашения по финансовым активам согласно договорам, включая проценты, которые будут начислены по таким активам.

Руководство принимает необходимые меры для обеспечения устойчивости и развития бизнеса в существующих обстоятельствах, включая мероприятия по обеспечению ликвидности и повышению операционной эффективности, оптимизации затрат, собираемости задолженности, такие как:

- реализация активов, не входящих в стратегию развития Компании;
- применение и оптимизация процедур контроля бюджетирования и прогнозирования;
- финансовый контроль исполнения бюджетов;
- применение мер, направленных на сокращение операционных и административных расходов;
- улучшение собираемости дебиторской задолженности: анализ дебиторской задолженности по срокам и претензионная работа с дебиторами, включая судебные иски против неплательщиков; анализ финансового состояния контрагентов перед установлением контрактных отношений.

Компания продолжит привлечение финансирования как от связанных сторон, так и от альтернативных источников долевого и долгового финансирования.

В сентябре 2017 года Компания разместила рублевые купонные облигации на общую сумму 6 100 171 тыс. рублей. Ставка по первым трем купонным платежам составила 12 % годовых, купон подлежит выплате 2 раза в год.

В сентябре 2016 года Компания разместила рублевые купонные облигации на общую сумму 10 000 000 тыс. рублей. Ставка по первым трем купонным платежам составила 13 % годовых, купон подлежит выплате 2 раза в год.

Основываясь на анализе прогнозируемых денежных потоков, руководство считает, что Компания имеет достаточный запас ликвидности для обеспечения обязательств, включая обслуживание и выплаты по существующим кредитам и займам, обеспечение будущих инвестиционных программ и у Компании отсутствуют обстоятельства, свидетельствующие о возможности прекращения деятельности в обозримом будущем.

ООО «ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2017 ГОД

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Анализ сроков погашения финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2017 года представлен следующим образом:

	До 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 года до 2 лет	От 2 до 5 лет	Более 5 лет	Всего
Финансовые активы						
Беспроцентные активы						
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 751 031	-	-	-	-	1 751 031
Денежные средства и их эквиваленты	13 802	-	-	-	-	13 802
Процентные активы						
Текущие займы выданные и дебиторская задолженность по векселям:						
Основная сумма	788 209	136 650	-	-	-	924 859
Начисленные проценты	2 139	3 689	-	-	-	5 828
Долгосрочные займы выданные и дебиторская задолженность по векселям:						
Основная сумма	-	-	14 941 658	34 200	17 560	14 993 418
Начисленные проценты	492 941	1 478 822	1 473 683	4 004	2 091	3 451 541
Всего финансовых активов, включая проценты	3 048 122	1 619 161	16 415 341	38 204	19 651	21 140 479
За вычетом процентов	(495 080)	(1 482 511)	(1 473 683)	(4 004)	(2 091)	(3 457 369)
Всего финансовых активов	2 553 042	136 650	14 941 658	34 200	17 560	17 683 110
Финансовые обязательства						
Беспроцентные обязательства						
Торговая кредиторская задолженность	(209 047)	-	-	-	-	(209 047)
Прочая кредиторская задолженность	(617 045)	-	-	-	-	(617 045)
Процентные обязательства						
Долгосрочные кредиты и займы:						
Основная сумма	-	-	-	-	(6 100 171)	(6 100 171)
Начисленные проценты	(183 005)	(549 015)	(732 021)	(2 196 062)	(3 548 266)	(7 208 369)
Краткосрочные кредиты и займы:						
Основная сумма	-	(10 083 235)	-	-	-	(10 083 235)
Начисленные проценты	(649 032)	(2 229)	-	-	-	(651 261)
Всего финансовых обязательств, включая проценты	(1 658 129)	(10 634 479)	(732 021)	(2 196 062)	(9 648 437)	(24 869 128)
За вычетом процентов	832 037	551 244	732 021	2 196 062	3 548 266	7 859 630
Всего финансовых обязательств	(826 092)	(10 083 235)	-	-	(6 100 171)	(17 009 498)
Чистая финансовая позиция, включая проценты	1 389 993	(9 015 318)	15 683 320	(2 157 858)	(9 628 786)	(3 728 649)
За вычетом процентов	336 957	-931 267	-741 662	2 192 058	3 546 175	4 402 261
Чистая финансовая позиция	1 726 950	(9 946 585)	14 941 658	34 200	(6 082 611)	673 612

ООО «ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2017 ГОД

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Анализ сроков погашения финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2016 года представлен следующим образом:

	До 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 года до 2 лет	От 2 до 5 лет	Более 5 лет	Всего
Финансовые активы						
Беспроцентные активы						
Торговая и прочая дебиторская задолженность	818 103	-	-	-	-	818 103
Денежные средства и их эквиваленты	8 398	-	-	-	-	8 398
Процентные активы						
Текущие займы выданные и дебиторская задолженность по векселям:						
Основная сумма	-	905 464	-	-	-	905 464
Начисленные проценты	34 792	86 797	-	-	-	121 589
Долгосрочные займы выданные и дебиторская задолженность по векселям:						
Основная сумма	-	-	10 153 131	70 499	-	10 223 630
Начисленные проценты	334 142	1 002 425	996 146	-	-	2 332 714
Всего финансовых активов, включая проценты	1 195 435	1 994 686	11 149 277	70 499	-	14 409 898
За вычетом процентов	(368 934)	(1 089 222)	(996 146)	-	-	(2 454 303)
Всего финансовых активов	826 501	905 464	10 153 131	70 499	-	11 955 595
Финансовые обязательства						
Беспроцентные обязательства						
Торговая кредиторская задолженность	(152 228)	-	-	-	-	(152 228)
Прочая кредиторская задолженность	(404 961)	-	-	-	-	(404 961)
Процентные обязательства						
Долгосрочные кредиты и займы:						
Основная сумма	-	-	-	(404 961)	(10 000 000)	(10 404 961)
Начисленные проценты	(325 000)	(975 000)	(1 300 000)	(3 900 000)	(6 326 667)	(12 826 667)
Краткосрочные кредиты и займы:						
Основная сумма	-	(82 900)	(871 525)	-	-	(954 425)
Начисленные проценты	(31 409)	(94 805)	-	-	-	(126 214)
Всего финансовых обязательств, включая проценты	(913 598)	(1 152 705)	(2 171 525)	(4 304 961)	(16 326 667)	(24 869 456)
За вычетом процентов	356 409	1 069 805	1 300 000	3 900 000	6 326 667	12 952 881
Всего финансовых обязательств	(557 189)	(82 900)	(871 525)	(404 961)	(10 000 000)	(11 916 575)
Чистая финансовая позиция, включая проценты	281 837	841 981	8 977 752	(4 234 462)	(16 326 667)	(10 459 558)
За вычетом процентов	(12 525)	-19 417	303 854	3 900 000	6 326 667	10 498 578
Чистая финансовая позиция	269 312	822 564	9 281 606	(334 462)	(10 000 000)	39 020

19. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

15 марта 2018 года Компания установила ставку 4-5-го купонов по облигациям серии 01 в размере 3,25% годовых, а ставку 6-20-го купонов в размере 9,50% годовых.

22 марта 2018 года Компания не исполнила обязательство по выплате купонного дохода за третий купонный период по облигациям серии 01. Общий размер неисполненного обязательства составил 648 200 тыс. рублей. Обязательство не исполнено из-за отсутствия достаточных денежных средств.

26 марта 2018 года Компания не выплатила купонный доход за первый купонный период по биржевым облигациям серии БО-П01. Общий размер неисполненного обязательства составил 391 082 тыс. рублей. Обязательство не исполнено из-за отсутствия достаточных денежных средств.

26 марта 2018 года Компания не выкупила облигации серии 01, предъявленные владельцами бумаг по оферте. Общий размер неисполнения с учетом накопленного купонного дохода составил 3 307 419 тыс. рублей. Обязательство не исполнено из-за отсутствия достаточных денежных средств.