

Консолидированная финансовая отчетность
ПАО «Галс-Девелопмент»
и его дочерних организаций
за 2015 год

с аудиторским заключением независимого аудитора

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

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

Аудиторское заключение независимого аудитора

Акционерам ПАО «Галс-Девелопмент»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ПАО «Галс-Девелопмент» и его дочерних организаций, состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2015 г., консолидированного отчета о совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2015 год, а также примечаний, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

Ответственность аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность

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

Ответственность аудитора

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

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

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

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

Мнение

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ПАО «Галс-Девелопмент» и его дочерних организаций по состоянию на 31 декабря 2015 г., их финансовые результаты и движение денежных средств за 2015 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Важные обстоятельства

Не изменяя мнения о достоверности консолидированной финансовой отчетности, мы обращаем внимание на то, что как указано в Примечании 2 к консолидированной финансовой отчетности, за год, закончившийся 31 декабря 2015 г., Группа понесла чистый убыток в размере 14 151 млн. руб., и по состоянию на указанную дату имела отрицательные чистые активы в размере 37 823 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.



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

15 апреля 2016 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 «Аудиторская Палата России» (Ассоциация) (СРО АПР). ООО «Эрнст энд Янг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 10201017420.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Консолидированный отчет о совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2015 г.

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

	Прим.	2015 г.	2014 г.
Арендный доход	7	5 358	3 612
Расходы по эксплуатации объектов недвижимости		(1 212)	(827)
Чистый арендный доход		4 146	2 785
(Убыток)/прибыль от изменения справедливой стоимости завершенных объектов инвестиционной недвижимости	15	(1 279)	2 723
(Убыток)/прибыль от изменения справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости	16	(11 016)	2 847
Прибыль от изменения справедливой стоимости завершенных объектов инвестиционной недвижимости, классифицированных как предназначенные для продажи	25	–	1 068
(Убыток)/прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости		(12 295)	6 638
Реализация недвижимости, предназначенной для продажи	8	2 493	39 304
Себестоимость недвижимости, предназначенной для продажи	8, 20	(1 669)	(27 958)
Валовая прибыль от реализации недвижимости, предназначенной для продажи		824	11 346
Списание стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации	20	–	(8 073)
Выручка от предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг	8	724	692
Себестоимость гостиничных услуг	8	(694)	(952)
Валовая прибыль/(убыток) от оказания гостиничных услуг		30	(260)
Выручка от прочей реализации	8	99	64
Себестоимость прочей реализации		(3)	(12)
Валовая прибыль от прочей реализации		96	52
Административные расходы и расходы на продажу	9	(2 299)	(2 244)
Прочие операционные доходы	10	874	936
Прочие операционные расходы	11	(1 817)	(4 149)
Операционный (убыток)/прибыль		(10 441)	7 031
Прибыль от выбытия дочерних организаций	5	–	2 810
Финансовые доходы	12	2 081	810
Финансовые расходы	13	(6 785)	(7 758)
Доля в убытках совместного предприятия, за вычетом налога	17	(504)	(1 008)
Отрицательные курсовые разницы		(713)	(814)
(Убыток)/прибыль до налогообложения		(16 362)	1 071
Налог на прибыль	14	2 211	(1 926)
Убыток за год		(14 151)	(855)
Итого совокупный убыток за год		(14 151)	(855)
Приходящийся на:			
Собственников материнской компании		(10 311)	(1 084)
Неконтрольные доли участия в акционерных обществах		(3 804)	790
Неконтрольные доли участия в обществах с ограниченной ответственностью		(36)	(561)
		(14 151)	(855)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении		11 211 534	11 211 534
Базовый и разводненный убыток на акцию за год, в российских рублях		(920)	(97)

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 2015 г.
(в миллионах российских рублей)

	Прим.	31 декабря 2015 г.	31 декабря 2014 г. пересчитано*
Активы			
Внеоборотные активы			
Основные средства	18	3 245	3 168
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	15	44 456	30 712
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	16	13 092	31 578
Нематериальные активы	19	545	545
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	22	1 805	2 833
Инвестиции в совместное предприятие	17	394	898
Прочие нефинансовые активы	24	2 341	5 068
Отложенные налоговые активы	14	2 154	1 788
		68 032	76 590
Оборотные активы			
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года	20	11 748	21 471
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации до 1 года	20	19 158	3 386
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	21	733	1 464
НДС к возмещению		1 949	1 921
Прочие финансовые активы	21	6	52
Прочие нефинансовые активы	24	3 997	3 153
Денежные средства и краткосрочные депозиты	23	19 761	18 104
		57 352	49 551
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи	25	—	640
		57 352	50 191
Итого активы		125 384	126 781
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		(54 816)	(47 032)
Итого капитал, приходящийся на акционеров материнской компании		(35 954)	(28 170)
Неконтрольные доли участия в акционерных обществах		(1 797)	2 007
Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью		(72)	(36)
Итого капитал		(37 823)	(26 199)
Долгосрочные обязательства			
Процентные кредиты и займы	27	92 510	85 160
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	28	314	544
Встроенные производные финансовые инструменты	31	4 014	1 869
Гарантийные депозиты от арендаторов		620	607
Налог на прибыль к уплате		109	—
Прочие нефинансовые обязательства	29	1 969	2 142
Отложенные налоговые обязательства	14	3 285	5 135
		102 821	95 457
Краткосрочные обязательства			
Процентные кредиты и займы	27	26 639	31 807
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	28	4 352	5 097
Резервы		26	321
Налог на прибыль к уплате		44	1 451
Прочие нефинансовые обязательства	29	29 325	18 847
		60 386	57 523
Итого обязательства		163 207	152 980
Итого капитал и обязательства		125 384	126 781

* Некоторые суммы не согласуются с консолидированной финансовой отчетностью за 2014 год, поскольку отражают произведенные корректировки, подробная информация о которых представлена в Примечании 4.

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 2015 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 2014 г.	567	(1)	18 296	(45 948)	(27 086)	1 217	(372)	(26 241)
(Убыток)/прибыль за год	–	–	–	(1 084)	(1 084)	790	(561)	(855)
Итого совокупный (убыток)/доход за год	–	–	–	(1 084)	(1 084)	790	(561)	(855)
Выбытие дочерних организаций (Примечание 5)	–	–	–	–	–	–	933	933
Перевод неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью из обязательств в капитал	–	–	–	–	–	–	(36)	(36)
На 31 декабря 2014 г.	567	(1)	18 296	(47 032)	(28 170)	2 007	(36)	(26 199)
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)
Первоначальное признание обязательств по кредитам полученным (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)

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 2015 г.

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	2015 г.	2014 г.
Движение денежных средств по операционной деятельности (Убыток)/прибыль до налогообложения		(16 362)	1 071
Корректировки, необходимые для приведения (убытка)/прибыли до налогообложения к денежным потокам:			
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	15, 16	12 295	(6 638)
Доля в убытках совместного предприятия	17	504	1 008
Убыток от обесценения финансовых активов, имеющих в наличии для продажи	22	1 028	—
Амортизация	18, 19	219	262
Прибыль от выбытия дочерних предприятий	5	—	(2 810)
Списание стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации	20	—	8 073
Обесценение основных средств	11, 18	174	3 016
Чистый доход от отступного в виде недвижимости, предназначенной для продажи	8	—	(6 038)
Финансовые доходы	12	(2 081)	(810)
Финансовые расходы	13	6 785	7 758
Прибыль от списания кредиторской задолженности и прочих обязательств	10	(101)	(244)
Прибыль от продажи активов, классифицированных как предназначенные для продажи	10	(226)	(212)
Штрафы, неустойки по договорам	10	(323)	—
Списание дебиторской задолженности и других активов	11	121	326
Восстановление штрафа за просрочку сдачи объекта в эксплуатацию	10	—	(245)
Возврат ранее списанной дебиторской задолженности	10	(59)	(96)
Изменение резерва под судебные иски	11	27	20
Отрицательные курсовые разницы		713	814
Денежные потоки до корректировок оборотного капитала		2 714	5 255
Изменения в дебиторской задолженности по основной деятельности, прочей дебиторской задолженности, НДС к возмещению и прочих нефинансовых активах		1 120	(2)
Изменение недвижимости, предназначенной для продажи		(5 129)	(1 970)
Изменения в кредиторской задолженности по основной деятельности, прочей кредиторской задолженности и нефинансовых обязательствах		10 439	9 167
Денежные средства, полученные от операционной деятельности		9 144	12 450
Уплаченный налог на прибыль		(1 611)	(34)
Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности		7 533	12 416
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			
Погашение дебиторской задолженности от выбытия ЗАО «РТИ-Эстейт»		4	313
Приобретения и авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости и основных средств		(4 107)	(10 899)
Проценты полученные		2 158	655
Погашение займов выданных		—	38
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности		(1 945)	(9 893)
Движение денежных средств по финансовой деятельности			
Получение кредитов и займов		161	17 712
Погашение кредитов и займов		(2 579)	(9 144)
Проценты уплаченные		(1 569)	(448)
Погашение обязательств по финансовой аренде		(50)	(76)
Чистые денежные средства, (использованные в) / полученные от финансовой деятельности		(4 037)	8 044
Влияние пересчета валют на денежные средства и краткосрочные депозиты		106	131
Чистое увеличение денежных средств и краткосрочных депозитов		1 657	10 698
Денежные средства и краткосрочные депозиты на 1 января	23	18 104	7 406
Денежные средства и краткосрочные депозиты на 31 декабря	23	19 761	18 104

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 2015 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 2015 г. и 31 декабря 2014 г. ПАО «Банк ВТБ» (далее – «ВТБ») являлось собственником 98,06% и 96,44% 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 2015 г. и за год по указанную дату была разрешена к выпуску Президентом Компании 15 апреля 2016 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 2015 г. отрицательные чистые активы Группы составили 37 823 млн. руб. (на 31 декабря 2014 г.: 26 199 млн. руб.) и чистый убыток, понесенный Группой за 2015 год, составил 14 151 млн. руб. (2014 год: 855 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 2015 году Группа активно привлекала финансирование по договорам долевого участия в рамках продажи объектов жилой недвижимости. Таким образом, финансирование строительства жилой недвижимости в существенной части осуществлялось за счет средств, полученных по договорам долевого участия.

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

Данные обстоятельства указывают на наличие существенной неопределенности, которая может 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.

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.

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.

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 2015 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 2015 г. и 31 декабря 2014 г. представлены следующим образом:

Организация	Место-нахождение	Инвестиционный проект	Доля участия и процент голосующих акций	
			31 декабря 2015 г.	31 декабря 2014 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%
CiTer 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.

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.

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.

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.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Инвестиционная недвижимость (продолжение)

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

Основные средства

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

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

- ▶ здания 30 лет;
- ▶ оборудование от 3 до 5 лет.

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

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

Нематериальные активы

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Нематериальные активы (продолжение)

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

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

Права на строительство

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

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

Финансовые активы

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

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность

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

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

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

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

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, включают в себя долевыми инвестициями, 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, имеющихся в наличии для продажи, вплоть до момента прекращения признания инвестиции, в котором накопленные прибыль или убыток признаются в составе прочего операционного дохода или расхода, либо до момента, когда инвестиция считается обесцененной, в который накопленный убыток переносится из резерва переоценки инструментов, имеющихся в наличии для продажи, в консолидированный отчет о совокупном доходе, и признается в качестве прочих операционных расходов.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые обязательства

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

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

Кредиты и займы

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

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

Производные финансовые инструменты

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

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

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

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

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

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Налог на добавленную стоимость

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

Недвижимость, предназначенная для продажи

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

Себестоимость включает:

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

Невозмещаемые суммы комиссионного вознаграждения, уплаченного агентам по продаже и 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.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Недвижимость, предназначенная для продажи (продолжение)

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

Операции по обмену

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

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

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Обесценение нефинансовых активов

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

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

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

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

Денежные средства и краткосрочные депозиты

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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

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

Депозиты, внесенные арендаторами на начало действия договора операционной аренды, по которым не начисляются проценты, или проценты по которым начисляются по ставке ниже рыночной, первоначально учитываются по справедливой стоимости в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 39 «*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.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Признание выручки (продолжение)

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

Процентный доход

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

Плата за обслуживание и возмещаемые арендаторами расходы

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

Реализация объектов недвижимости

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

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

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

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

Выручка от оказания строительных услуг

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Налоги

Текущий налог на прибыль

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

Отложенный налог на прибыль

Отложенные налоги на прибыль рассчитываются 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 десяти лет, следующих за тем налоговым периодом, в котором возникли эти убытки. В этой связи уверенность Группы в возможности использовать отложенный налоговый актив, связанный с налоговыми убытками, ассоциируется со следующими предположениями:

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

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Налоги (продолжение)

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

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

Резервы

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

Договоры финансовой гарантии

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

Информация по сегментам

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Информация по сегментам (продолжение)

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

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

Оценка справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Оценка справедливой стоимости (продолжение)

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

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

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

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

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

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

Учетная политика, применяемая при подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности, соответствует учетной политике, которая использовалась при составлении годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за год, завершившийся 31 декабря 2014 г., за исключением принятых новых стандартов и интерпретаций, вступивших в силу на 1 января 2015 г., которые перечислены ниже. 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 2015 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)

«Пенсионные программы с установленными выплатами: взносы работников» (поправки к МСФО (IAS) 19)

Согласно МСФО (IAS) 19 при учете пенсионных программ с установленными выплатами организация должна принимать во внимание взносы работников или третьих сторон. Если взносы связаны с оказанием услуг, они должны относиться на сроки оказания услуг в качестве отрицательного вознаграждения. Данные поправки поясняют, что, если сумма взносов не зависит от количества лет оказания услуг, организации разрешается признавать такие взносы в качестве снижения стоимости услуг в периоде, в котором оказывались услуги, вместо их распределения на сроки оказания услуг. Данная поправка вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2014 г., или после этой даты. Поправка не влияет на отчетность Группы, так как ни одна из организаций в рамках Группы не имеет пенсионных планов с установленными выплатами, предусматривающих взносы работников или третьих сторон.

Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2010-2012 годов

Данные поправки вступили в силу с 1 июля 2014 г., и Группа впервые применила их в настоящей консолидированной финансовой отчетности, указанные поправки предположительно не оказали существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы. Они включают:

МСФО (IFRS) 2 «Выплаты, основанные на акциях»

Данные поправки применяются ретроспективно и поясняют различные вопросы, связанные с определениями условия достижения результатов и условия периода оказания услуг, которые являются условиями наделения правами, включая следующее:

- ▶ Условие достижения результатов должно содержать условие периода оказания услуг.
- ▶ Целевой показатель должен быть достигнут во время оказания услуг контрагентом.
- ▶ Целевой показатель может быть связан с операциями или деятельностью организации или с операциями или деятельностью другой организации в той же группе.
- ▶ Условие достижения результатов может быть рыночным или нерыночным условием.
- ▶ Если контрагент, независимо от причины, прекращает оказание услуг в течение периода наделения правами, условие периода оказания услуг не выполняется.

Поскольку у Группы нет выплат, основанных на акциях, данные поправки не влияют на учетную политику Группы.

МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнеса»

Поправка применяется ретроспективно и поясняет, что все соглашения об условном возмещении, классифицированные как обязательства (или активы), возникшие в результате объединения бизнеса, должны впоследствии оцениваться по справедливой стоимости через прибыль или убыток, независимо от того, относятся ли они к сфере применения МСФО (IFRS) 9 (или, если применимо, МСФО (IAS) 39) или нет. Это согласуется с учетной политикой Группы, и, таким образом, данная поправка не повлияла на учетную политику Группы.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

МСФО (IFRS) 8 «Операционные сегменты»

Поправки применяются ретроспективно и поясняют, что:

- ▶ Организация должна раскрывать информацию о суждениях, сделанных руководством при применении критериев агрегирования, указанных в пункте 12 МСФО (IFRS) 8, включая краткое описание агрегированных операционных сегментов и экономические характеристики (например, продажи и валовая маржа), использованные для оценки того, являются ли сегменты «аналогичными»;
- ▶ Раскрытие информации о сверке активов сегмента и общей суммы активов требуется только в том случае, если сверка предоставляется руководству, принимающему операционные решения, по аналогии с требованием о раскрытии информации об обязательствах сегмента.

Группа не применяла критерии агрегирования, указанные в пункте 12 МСФО (IFRS) 8. Группа представляла сверку активов сегмента и общей суммы активов в предыдущих периодах и продолжает раскрывать ту же информацию в Примечании 36 к настоящей консолидированной финансовой отчетности, так как сверка предоставляется руководству, принимающему операционные решения, для целей принятия решений.

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

Поправка применяется ретроспективно и поясняет, что согласно МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 38 актив может быть переоценен на основе использования наблюдаемых данных путем корректировки валовой балансовой стоимости актива до рыночной стоимости или путем определения рыночной стоимости для балансовой стоимости и пропорциональной корректировки валовой балансовой стоимости таким образом, чтобы конечная балансовая стоимость равнялась рыночной стоимости актива. Кроме этого, накопленная амортизация представляет собой разницу между валовой балансовой и балансовой стоимостью актива. Группа не признавала корректировок от переоценки в течение текущего периода.

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

Поправка применяется ретроспективно и поясняет, что управляющая организация (организация, которая предоставляет услуги ключевого управленческого персонала) является связанной стороной, на которую распространяются требования к раскрытию информации о связанных сторонах. Кроме этого, организация, которая пользуется услугами управляющей организации, должна раскрывать информацию о расходах, понесенных в результате получения управленческих услуг. Данная поправка не оказала влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы, так как она не получает управленческие услуги от других организаций.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2011-2013 годов

Данные поправки вступили в силу с 1 июля 2014 г., и Группа впервые применила их в настоящей консолидированной финансовой отчетности. Они включают:

МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнеса»

Поправка применяется перспективно и поясняет исключения из сферы применения МСФО (IFRS) 3, а именно:

- ▶ Совместное предпринимательство в целом, а не только совместные предприятия не относятся к сфере применения МСФО (IFRS) 3.
- ▶ Данное исключение из сферы применения применяется только к учету в финансовой отчетности самого совместного предпринимательства.

Группа не является объектом совместного предпринимательства, и, таким образом, данная поправка не относится к Группе или ее дочерним организациям.

МСФО (IFRS) 13 «Оценка по справедливой стоимости»

Поправка применяется ретроспективно и поясняет, что исключение в отношении портфеля в МСФО (IFRS) 13 применяется не только к финансовым активам и финансовым обязательствам, но также к другим договорам, относящимся к сфере применения МСФО (IFRS) 9 (или, если применимо, МСФО (IAS) 39). Группа не применяет исключение в отношении портфеля в МСФО (IFRS) 13.

МСФО (IAS) 40 «Инвестиционное имущество»

МСФО (IAS) 40 разграничивает инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую владельцем (т.е. основные средства) на основе анализа дополнительных услуг. Поправка применяется ретроспективно и поясняет, что МСФО (IFRS) 3, а не анализ дополнительных услуг в МСФО (IAS) 40, используется для определения того, является ли операция покупкой актива или объединением бизнеса. В предыдущих периодах Группа использовала МСФО (IFRS) 3, а не МСФО (IAS) 40, при определении того, является ли приобретение недвижимости приобретением актива или бизнеса. Таким образом, данная поправка не оказала влияния на учетную политику Группы.

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.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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) 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 ПСД. Стандарт требует раскрытия информации о характере тарифного регулирования и связанных с ним рисках, а также о влиянии такого регулирования на финансовую отчетность организации. МСФО (IFRS) 14 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты. Поскольку Группа уже подготавливает отчетность по МСФО, данный стандарт не применим к ее финансовой отчетности.

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.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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

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

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

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

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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

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

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

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

Поправки 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 результате продажи или вноса активов, не представляющих собой бизнес, признаются только в пределах долей участия, имеющих у иных, чем организация инвесторов в зависимой организации или совместном предприятии. Данные поправки применяются перспективно и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты, при этом допускается досрочное применение. 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)

«Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2012-2014 годов»

Данные поправки вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. Документ включает в себя следующие поправки:

МСФО (IFRS) 5 «Долгосрочные 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. Таким образом, применение требований МСФО (IFRS) 5 не прерывается. Данная поправка должна применяться перспективно.

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 должна применяться 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 должна применяться перспективно.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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 должна применяться ретроспективно.

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

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

Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» 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 дезаггегированы;
- ▶ У организаций имеется возможность выбирать порядок представления примечаний к финансовой отчетности;
- ▶ Доля ПСД зависимых 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 вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты, при этом допускается досрочное применение. Ожидается, что данные поправки не окажут 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. 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.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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 позволяют инвестору при применении метода долевого участия сохранить оценку по справедливой стоимости, примененную его зависимой организацией или совместным предприятием, являющимися инвестиционной организацией, к своим собственным долям участия в дочерних организациях.

Эти поправки должны применяться ретроспективно и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты, при этом допускается досрочное применение. Ожидается, что данные поправки не окажут влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

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.

Пересчет сравнительной информации

При подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности было обнаружено, что в предыдущем отчетном периоде Группа некорректно классифицировала некоторые краткосрочные процентные кредиты и займы как долгосрочные, в результате чего долгосрочные процентные кредиты и займы были завышены, а краткосрочные процентные кредиты и займы были занижены на 13 843 млн. руб. Некорректная классификация была исправлена пересчетом сравнительной информации на 31 декабря 2014 г.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

5. Выбытия

Выбытие ООО «Горки-8»

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

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

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

6. Существенные дочерние компании, находящиеся в частичной собственности

Название	Страна регистрации	Место осуществления деятельности	Голоса, удерживаемые неконтрольными долями участия	(Убыток)/прибыль, отнесенные на неконтрольные доли участия	Накопленные неконтрольные доли участия на конец года
2015 год					
Citer Invest B.V.	Нидерланды	Россия	49,5%	(3 802)	(1 754)
2014 год					
Citer Invest B.V.	Нидерланды	Россия	49,5%	791	2 048

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

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 совокупном доходе

	За год, закончившийся 31 декабря 2015 г.	За год, закончившийся 31 декабря 2014 г.
Citer Invest B.V.		
(Убыток)/прибыль от изменения справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости	(7 929)	4 198
Административные расходы и расходы на продажу	(15)	(15)
Прочие операционные (расходы)/доходы, сальдо	(5)	20
Финансовые расходы, сальдо	(1 470)	(1 965)
(Убыток)/прибыль до налогообложения	(9 419)	2 238
Налог на прибыль	1 739	(641)
(Убыток)/прибыль за год	(7 680)	1 597
Итого совокупный (убыток)/доход	(7 680)	1 597
Приходящийся на:		
Собственников материнской компании	(3 878)	806
Неконтрольные доли участия	(3 802)	791

Обобщенный отчет о финансовом положении

	31 декабря 2015 г.	31 декабря 2014 г.
Citer Invest B.V.		
Внеоборотные активы		
Основные средства	1 151	999
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	10 161	16 140
Прочие нефинансовые активы	1 386	1 603
Отложенные налоговые активы	412	—
	13 110	18 742
Оборотные активы		
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года	1 891	1 638
Прочие финансовые активы	55	440
Прочие нефинансовые активы	291	694
	2 237	2 772
Итого активы	15 347	21 514
Долгосрочные обязательства		
Процентные кредиты и займы	6 638	4 806
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	19	—
Отложенные налоговые обязательства	—	1 329
	6 657	6 135
Краткосрочные обязательства		
Процентные кредиты и займы	10 447	9 660
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	1 049	909
Прочие нефинансовые обязательства	737	673
	12 233	11 242
Итого обязательства	18 890	17 377
Капитал	(3 543)	4 137
Приходящийся на:		
Собственников материнской компании	(1 789)	2 089
Неконтрольные доли участия	(1 754)	2 048

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)

Обобщенная информация о денежных потоках

	За год, закончившийся 31 декабря 2015 г.	За год, закончившийся 31 декабря 2014 г.
Citer Invest B.V.		
Операционная деятельность	107	247
Инвестиционная деятельность	(592)	(3 262)
Финансовая деятельность	120	3 336
Влияние пересчета валют на денежные средства и их эквиваленты	—	1
Чистое (уменьшение)/увеличение в составе денежных средств и краткосрочных депозитов	(365)	322

Название	Страна регистрации	Место осуществления деятельности	Голоса, удерживаемые неконтрольными долями участия	Убыток, отнесенный на неконтрольные доли участия	Накопленные неконтрольные доли участия на конец года
2014 год					
ООО «Горки-8»	Россия	Россия	—	(561)	—

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

Обобщенный отчет о совокупном доходе

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

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

ООО «Горки-8»	На дату выбытия
Внеоборотные активы	
Отложенные налоговые активы	79
	79
Оборотные активы	
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года	—
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации до 1 года	1 376
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	700
Прочие нефинансовые активы	—
	2 076
Итого активы	2 155
Долгосрочные обязательства	
Процентные кредиты и займы	14 098
Отложенные налоговые обязательства	—
	14 098
Краткосрочные обязательства	
Процентные кредиты и займы	2 595
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	132
Резервы	384
	3 111
Итого обязательства	17 209
Капитал	(15 054)
Капитал, приходящийся на собственников материнской компании	(14 121)
Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью	(933)

Обобщенная информация о денежных потоках

ООО «Горки-8»	За период с 1 января 2014 г. до даты выбытия
Операционная деятельность	(2 271)
Инвестиционная деятельность	—
Финансовая деятельность	2 271
Чистое уменьшение в составе денежных средств и краткосрочных депозитов	—

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 расторгать до истечения срока аренды.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

7. Арендный доход (продолжение)

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).

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

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.

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

На 31 декабря 2015 г. и 31 декабря 2014 г. минимальная сумма будущих арендных платежей по неаннулируемым договорам операционной аренды представлена ниже:

Ожидаемый срок погашения	Будущие минимальные арендные платежи	
	2015 г.	2014 г.
В течение одного года	6 492	3 574
Со второго по пятый год	21 725	11 414
После пятого года	2 550	2 166
	30 767	17 154

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

В 2014 году Группа ввела в эксплуатацию проект ЖК «Литератор». В 2015 году и в 2014 году по подписанным актам приемки-передачи жилых и нежилых помещений Группа признала выручку в размере 1 178 млн. руб. и 12 847 млн. руб. и затраты в размере 685 млн. руб. и 7 591 млн. руб., соответственно.

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)

В 2014 году Группа ввела в эксплуатацию проект «Камелия». В 2015 году и в 2014 году по подписанным актам приемки-передачи жилых и нежилых помещений Группа признала выручку в размере 1 280 млн. руб. и 65 млн. руб. и затраты в размере 952 млн. руб. 34 млн. руб., соответственно.

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

В 2015 году и 2014 году Группа отразила выручку в размере 15 млн. руб. и 8 млн. руб. и затраты в размере 22 млн. руб. и 9 млн. руб. по проектам ЖК «Нахимовский» и ЖК «Мичуринский», соответственно.

В 2015 году и 2014 году Группа отразила выручку в размере 20 млн. руб. и 39 млн. руб. и затраты в размере 10 млн. руб. и 17 млн. руб. по проекту ЖК «Солнце», соответственно.

	2015	2014
Общая площадь, переданная заказчикам (кв. м):	7 713,7	28 937,9
<i>В том числе:</i>		
Местным органам власти	—	—
Прочим заказчикам	7 713,7	28 937,9
Площадь машиномест, переданных заказчикам (кв. м):	2 188,4	4 126,8
<i>В том числе:</i>		
Местным органам власти	—	—
Прочим заказчикам	2 188,4	4 126,8

Выручка от предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг за годы, завершившиеся 31 декабря 2015 г. и 2014 г., в размере 491 млн. руб. и 287 млн. руб., соответственно, относится к гостинице «Swissotel Resort Сочи Камелия» и в размере 233 млн. руб. и 405 млн. руб., соответственно, – к гостинице «Пекин».

Себестоимость гостиничных услуг за годы, завершившиеся 31 декабря 2015 г. и 2014 г. представлена следующим образом:

	2015 г.	2014 г.
Расходы на содержание персонала	257	293
Амортизация	139	201
Материальные затраты, в т.ч. продукты питания и напитки	116	176
Расходы на поддержание деятельности и обслуживание объекта	182	282
	694	952

Прочая выручка от реализации за годы, завершившиеся 31 декабря 2015 г. и 2014 г., представляет собой выручку, полученную в качестве агентского вознаграждения в размере 90 млн. руб. и 54 млн. руб., соответственно, и прочую выручку.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

9. Административные расходы и расходы на продажу

	2015 г.	2014 г.
Расходы на содержание персонала	989	997
Расходы на рекламу	803	591
Услуги риелторов	139	228
Консультационные и прочие профессиональные услуги	121	138
Амортизация	62	63
Расходы на компьютерное обеспечение	49	53
Вознаграждение за пользование системой бронирования гостиничных номеров	24	11
Банковские услуги	18	14
Ремонт, техническое обслуживание и коммунальные услуги	11	11
Услуги связи	11	11
Расходы на охрану	8	11
Аренда помещений и земли	5	11
Прочее	59	105
	2 299	2 244

В 2015 году и 2014 году Группа осуществила расходы в рамках проведения рекламных компаний основных проектов и бренда «Галс».

10. Прочие операционные доходы

	2015 г.	2014 г.
Штрафы и пени к получению	323	44
Прибыль от реализации активов, предназначенных для продажи	226	212
Возврат ранее списанной дебиторской задолженности	59	96
Доход от списания кредиторской задолженности	26	26
Восстановление штрафа за просрочку сдачи объекта в эксплуатацию	—	245
Возврат налога на имущество	75	218
Ежегодное возмещение из депозитария	20	39
Прочее	145	56
	874	936

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

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

В 2015 году Группа воспользовалась правом на применение льготы по налогу на имущество в виде ставки налога в размере 0% вместо 2,2% в отношении гаражей-стоянок. 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 2014 году Группа воспользовалась правом на применение льготы по налогу на имущество в виде пониженной ставки налога в размере 1,1% вместо 2,2% и признала доход в размере 218 млн. руб. Группой были поданы уточненные налоговые декларации по налогу на имущество за предыдущие периоды, в результате излишне уплаченная сумма налога на имущество была возвращена на расчетный счет.

В 2015 и 2014 году Группа признала прибыль от продажи части площадей Башни Б БЦ «SkyLight», отраженной в составе активов, предназначенных для продажи, в сумме 226 млн. руб. и 212 млн. руб. соответственно, (Примечание 25).

В 2015 году и 2014 году Группа признала доход от списания кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности в размере 26 млн. руб. и 26 млн. руб., соответственно.

11. Прочие операционные расходы

	2015 г.	2014 г.
Обесценение финансовых активов, имеющих в наличии для продажи (Примечание 22)	1 028	–
Налоги, кроме налога на прибыль	370	573
Обесценение основных средств (Примечание 18)	174	3 016
Списание дебиторской задолженности и других активов	121	326
Штрафы за просрочку сдачи объекта в эксплуатацию	–	80
Резерв под судебные риски	27	20
Прочее	97	134
	1 817	4 149

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

12. Финансовые доходы

	2015 г.	2014 г.
Проценты по банковским депозитам	2 081	741
Чистый убыток, приходящийся на неконтрольные доли участия в дочерних предприятиях – обществах с ограниченной ответственностью (Примечание 30)	–	69
	2 081	810

13. Финансовые расходы

	2015 г.	2014 г.
Проценты по кредитам и займам	7 986	8 746
За вычетом капитализированных сумм	(2 135)	(2 573)
Убытки по финансовым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	866	1 518
Расходы по финансовой аренде	29	40
Проценты по гарантийным депозитам арендаторов (Примечание 7)	39	27
Итого	6 785	7 758

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 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.

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

14. Налог на прибыль

Основные компоненты расходов по налогу на прибыль за 2015 и 2014 годы включают в себя следующее:

	2015 г.	2014 г.
Консолидированный отчет о совокупном доходе		
Текущий налог на прибыль	(5)	(1 483)
Резерв по налогу на прибыль	—	(41)
Отложенные доходы/(расходы) по налогу на прибыль, связанные с возникновением и уменьшением сумм временных разниц	2 216	(402)
Налог на прибыль	2 211	(1 926)

Сверка между экономией/(расходами) по налогу на прибыль и (бухгалтерским убытком) / бухгалтерской прибылью, умноженным на ставку налога на прибыль, за год, завершившийся 31 декабря 2015 г. и 2014 г. представлена ниже:

	2015 г.	2014 г.
(Убыток)/прибыль до налогообложения	(16 362)	1 071
Налог на прибыль, рассчитанный на основе (убытка)/прибыли до налогообложения по действующей ставке (20%)	3 272	(214)
Расходы, не уменьшающие налоговую базу	(1 233)	(1 033)
Влияние различий в ставках налогообложения в других странах	232	(144)
Влияние чистых активов, приходящихся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью	—	14
Изменение суммы непризнанных отложенных налоговых активов	(60)	(508)
Резерв по налогу на прибыль	—	(41)
Экономия/(расход) по налогу на прибыль, отраженная/отраженный в консолидированном отчете о совокупном доходе	2 211	(1 926)

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		Консолидиро- ванный отчет о совокупном доходе
	31 декабря 2015 г.	31 декабря 2014 г.	2015 г.
Отложенные налоговые обязательства			
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	(2 870)	(5 298)	2 428
Разница в сроках признания финансовых результатов	(65)	(65)	–
Разница в сроках признания капитализированных процентов	(1 752)	(1 709)	(43)
Разница в сроках признания затрат	(1 535)	(1 192)	(343)
Прочие обязательства	(678)	(223)	(455)
	(6 900)	(8 487)	1 587
Отложенные налоговые активы			
Начисление резервов	2	10	(8)
Оценка активов, кроме инвестиционной недвижимости	99	99	–
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	762	584	178
Амортизация	3	3	–
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	5 581	5 438	143
Непризнанные налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	(1 150)	(1 090)	(60)
Обесценение финансовых активов, имеющих в наличии для продажи	206	–	206
Оценка иных активов	266	96	170
	5 769	5 140	629
Экономия по отложенному налогу			2 216

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

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 2015 г.	31 декабря 2014 г.
Отложенные налоговые обязательства, нетто		
Суммы, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении		
Отложенные налоговые активы	2 154	1 788
Отложенные налоговые обязательства	(3 285)	(5 135)
Отложенные налоговые обязательства, нетто	(1 131)	(3 347)

Сверка чистой суммы отложенного налогового обязательства за год, завершившийся 31 декабря 2015 г. и 2014 г. представлена ниже:

	2015 г.	2014 г.
На 1 января	(3 347)	(2 871)
Налог на прибыль, отраженный в консолидированном отчете о совокупном доходе	2 216	(402)
Приобретение дочерней организации и компании одного актива	—	5
Выбытие дочерней организации (Примечание 5)	—	(79)
На 31 декабря	(1 131)	(3 347)

По состоянию на 31 декабря 2015 г. и 2014 г. Группа признала отложенные налоговые активы в отношении налоговых убытков, перенесенных на будущие налоговые периоды в размере 22 155 млн. руб. и 21 740 млн. руб., соответственно. Срок использования убытков, уменьшающих налоговую базу последующих периодов, истекает через 5-10 лет. Непризнанные отложенные налоговые активы могут быть зачтены также в течение последующих 5-10 лет.

По состоянию на 31 декабря 2015 г. и 2014 г. Группа не признала отложенные налоговые активы в отношении налоговых убытков в размере 5 750 млн. руб. и 5 450 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

	2015 г.	2014 г.
На 1 января	30 712	22 359
Капитальные вложения в собственные объекты недвижимости и прочие капитализированные компоненты	2 198	90
Выбытие	(12)	—
Перевод из категории «незавершенные объекты инвестиционной недвижимости» (Примечание 16)	12 892	—
Перевод в категорию «основные средства» (Примечание 18)	(55)	—
Перевод из категории «активы, классифицированные как удерживаемые для продажи» (Примечание 25)	—	4 261
Перевод из категории «основные средства» (Примечание 18)	—	1 279
Изменения справедливой стоимости	(1 279)	2 723
На 31 декабря	44 456	30 712

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 2015 г. и 31 декабря 2014 г. справедливая стоимость зданий, удерживаемых для получения арендного дохода, в сумме 43 353 млн. руб. и 29 445 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 2015 г.	31 декабря 2014 г.
Договорная ставка арендной платы, тыс. руб. / кв. м в год	20,9	23,4
Индексация арендной платы в год (в среднем)	4,9%	5,5%
Рыночная ставка арендной платы, тыс. руб. / кв. м в год:		
Офисные помещения	24,7	25,6
Торговые площади	17,0	18,9
Терминальная ставка капитализации	11,5%	11,3%
Ставка дисконтирования	14,6%	14,3%

По состоянию на 31 декабря 2015 г. и 31 декабря 2014 г. справедливая стоимость земли, удерживаемой для получения дохода от прироста стоимости в течение длительного периода времени, в сумме 1 103 млн. руб. и 1 267 млн. руб., соответственно, определялась с применением сравнительного подхода.

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

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

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

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

	2015 г.	2014 г.
На 1 января	31 578	22 482
Капитальные вложения в собственные объекты недвижимости и прочие капитализированные компоненты	4 309	6 707
Капитализированные проценты (Примечание 13)	1 113	1 399
Перевод в категорию «завершенные объекты инвестиционной недвижимости» (Примечание 15)	(12 892)	–
Перевод в категорию недвижимости, предназначенной для продажи (Примечание 20)	–	(1 857)
Изменения справедливой стоимости	(11 016)	2 847
На 31 декабря	13 092	31 578

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 2015 г. и 31 декабря 2014 г. справедливая стоимость незавершенных объектов инвестиционной недвижимости, в сумме 13 092 млн. руб. и 31 578 млн. руб., соответственно, определялась с применением доходного метода.

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

	31 декабря 2015 г.	31 декабря 2014 г.
Индексация арендной платы за год (в среднем)	5,0%	5,0%
Рыночная ставка арендной платы, тыс. руб. / кв. м в год:		
Офисные помещения	25,5	33,2
Торговые площади	86,9	74,8
Терминальная ставка капитализации	11,5%	10,7%
Ставка дисконтирования	23,75%	22,5%
Затраты на строительство, тыс. руб. / кв. м	96,2	106,4

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.

В 2014 году Группа пересмотрела концепцию по проекту «Искра-Парк», исходя из наиболее эффективного использования земельного участка, в результате чего перевела в состав недвижимости, предназначенной для продажи, часть площадей проекта «Искра-Парк», которая будет отведена под строительство апартаментов стоимостью 1 857 млн. руб.

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

Инвестиции в совместное предприятие включали следующее:

Наименование	Страна регистрации	Место осуществ- ления деятель- ности	Проект	Фактичес- кая доля участия с правом голоса, %	31 декабря 2015 г.	31 декабря 2014 г.
ЗАО «Эквивалент»	Россия	Россия	«Невская ратуша»	50%	394	898
Итого					394	898

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.

	2015 г.	2014 г.
На 1 января	898	1 906
Доля в убытках совместного предприятия, за вычетом налога, отраженная в консолидированном отчете о совокупном доходе	(504)	(1 008)
На 31 декабря	394	898

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

	31 декабря 2015 г.	31 декабря 2014 г.
Внеоборотные активы	7 307	7 295
Оборотные активы	10 814	9 730
Долгосрочные обязательства	(2 462)	(11 855)
Краткосрочные обязательства	(14 871)	(3 375)
Чистые активы	788	1 795
Пропорциональная доля владения Группы	50%	50%
Балансовая стоимость инвестиции	394	898
	За год, закончившийся 31 декабря 2015 г.	За год, закончившийся 31 декабря 2014 г.
Убыток за год	(1 007)	(2 016)
Доля Группы в убытке за год	(504)	(1 008)

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.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

18. Основные средства

	Здания	Прочее	Незавер- шенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость				
На 1 января 2014 г.	2 329	410	5 323	8 062
Поступления	1 810	264	337	2 411
Выбытия	–	(14)	–	(14)
Ввод объектов в эксплуатацию	4 640	–	(4 640)	–
Перевод в категорию «завершенные объекты инвестиционной недвижимости» (Примечание 15)	(1 279)	–	–	(1 279)
На 31 декабря 2014 г.	7 500	660	1 020	9 180
Поступления	181	62	172	415
Выбытия	–	(4)	–	(4)
Перевод из категорию «завершенные объекты инвестиционной недвижимости» (Примечание 15)	55	–	–	55
На 31 декабря 2015 г.	7 736	718	1 192	9 646
Накопленная амортизация и обесценение				
На 1 января 2014 г.	(221)	(79)	(2 436)	(2 736)
Начисленная амортизация за год	(131)	(131)	–	(262)
Обесценение (Примечание 11)	(3 016)	–	–	(3 016)
Ввод объектов в эксплуатацию	(2 436)	–	2 436	–
Выбытия	–	2	–	2
На 31 декабря 2014 г.	(5 804)	(208)	–	(6 012)
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)
Остаточная стоимость				
На 31 декабря 2015 г.	1 693	360	1 192	3 245
На 31 декабря 2014 г.	1 696	452	1 020	3 168

Затраты по займам, капитализированные в течение 2015 и 2014 годов, составили 102 млн. руб. и 274 млн. руб., соответственно.

В течение 2015 года и 2014 года Группа капитализировала затраты на содержание персонала в составе стоимости основных средств (гостиница «Swissotel Resort Сочи Камелия») в сумме ноль млн. руб. и 19 млн. руб., соответственно.

В 2015 и 2014 году Группа провела тест на обесценение гостиницы «Swissotel Resort Сочи Камелия» и определила его возмещаемую стоимость как стоимость от использования. В результате Группа признала убытки от обесценения в размере 174 млн. руб. и 2 687 млн. руб., соответственно, которые включены в состав прочих операционных расходов.

18. Основные средства (продолжение)

Признание обесценения в 2015 и 2014 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.

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

- ▶ ставка дисконтирования – 15% (15% при оценке стоимости в 2014 году);
- ▶ период эксплуатации гостиницы – с 2016 по 2018 год, в котором гостиницу предполагается продать (с 2015 по 2017 год при оценке стоимости в 2014 году);
- ▶ ставка капитализации – 12% (11% при оценке стоимости в 2014 году).

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

В 2015 и 2014 году Группа провела тест на обесценение гостиницы «Пекин» и определила его возмещаемую стоимость как стоимость от использования. По состоянию на 31 декабря 2015 г. балансовая стоимость объекта не превышала его возмещаемую стоимость, соответственно, обесценение актива не было. В 2014 году Группа признала убыток от обесценения в размере 329 млн. руб. в составе прочих операционных расходов.

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

- ▶ ставка дисконтирования – 15% (15% при оценке стоимости в 2014 году);
- ▶ период эксплуатации гостиницы – с 2016 по 2020 год, в котором гостиницу предполагается продать (с 2015 по 2019 год при оценке стоимости в 2014 году);
- ▶ ставка капитализации – 11% (11% при оценке стоимости в 2014 году).

В 2015 году Группа провела тест на обесценение затрат в незавершенном строительстве, относящихся к проекту IQ-квартал, и определила их возмещаемую стоимость как стоимость от использования. 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 стоимости от использования затрат в незавершенном строительстве:

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

19. Нематериальные активы

Нематериальные активы включали следующее:

	Гудвил	Права на строительство	Прочее	Итого
Первоначальная стоимость				
На 1 января 2014 г.	92	675	5	1 541
Поступления	–	–	–	–
Выбытия	–	–	–	–
На 31 декабря 2014 г.	92	675	5	1 541
Поступления	–	–	–	–
Выбытия	–	–	–	–
На 31 декабря 2015 г.	92	675	5	1 541
Амортизация и обесценение				
На 1 января 2014 г.	–	(222)	(5)	(996)
Выбытия	–	–	–	–
На 31 декабря 2014 г.	–	(222)	(5)	(996)
Выбытия	–	–	–	–
На 31 декабря 2015 г.	–	(222)	(5)	(996)
Остаточная стоимость				
На 31 декабря 2015 г.	92	453	–	545
На 31 декабря 2014 г.	92	453	–	545

В течение 2011 года Группа признала гудвил в размере 92 млн. руб. в результате приобретения компании Citer Invest B.V. (проект «IQ-квартал»). На 31 декабря 2015 г. и 31 декабря 2014 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% (17,22% при оценке стоимости в 2014 году);
- ▶ Период операционной деятельности с 2016 года по 2022 год, в котором данный проект предполагается продать (на 31 декабря 2014 г.: с 2015 года по 2021 год, в котором данный проект предполагается продать);
- ▶ Ставка капитализации – 11% (на 31 декабря 2014 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.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

20. Недвижимость, предназначенная для продажи

	2015 г.	2014 г.
На 1 января	24 857	49 679
Понесенные затраты на строительство	6 798	9 828
Капитализированные проценты	920	900
Реализованные объекты (Примечание 8)	(1 669)	(27 958)
Выбытие дочернего предприятия (Примечание 5)	—	(1 376)
Перевод из категории «незавершенные объекты инвестиционной недвижимости» (Примечание 16)	—	1 857
Списание стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации	—	(8 073)
На 31 декабря	30 906	24 857

На 31 декабря 2015 г. и 2014 г. Группа провела проверку недвижимости, предназначенной для продажи, на предмет возможности возмещения ее стоимости. В течение 2015 и 2014 годов Группа отразила убыток в размере ноль млн. руб. и 8 073 млн. руб., соответственно, возникший в результате списания стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации.

В течение 2015 и 2014 годов Группа капитализировала затраты на содержание персонала в сумме 199 млн. руб. и 153 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 2015 г.	31 декабря 2014 г.
Дебиторская задолженность по основной деятельности		
Дебиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	179	342
	179	342
Прочая дебиторская задолженность		
Прочая дебиторская задолженность – третьи стороны	521	1 009
Прочая дебиторская задолженность – связанные стороны	33	113
	554	1 122
	733	1 464
Прочие оборотные финансовые активы		
Прочие финансовые активы	—	45
Займы выданные	6	7
	6	52

По состоянию на 31 декабря 2014 г. прочие оборотные финансовые активы представлены амортизированной стоимостью дебиторской задолженности, возникшей в результате продажи ЗАО «РТИ-Эстейт», в размере 45 млн. руб.

Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность не являются ни просроченными, ни обесцененными. Группа не имеет полученного обеспечения в отношении дебиторской задолженности.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

22. Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

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

На 31 декабря 2015 года Группа провела тест на обесценение и признала убыток в сумме 1 028 млн. руб. (Примечание 11).

23. Денежные средства и краткосрочные депозиты

	31 декабря 2015 г.	31 декабря 2014 г.
Денежные средства на счетах в банках и в кассе	247	627
Краткосрочные депозиты	19 514	17 477
	19 761	18 104

На 31 декабря 2015 г. денежные средства и краткосрочные депозиты были представлены следующим образом: 19 758 млн. руб. в Банке ВТБ (на 31 декабря 2014 г.: 18 094 млн. руб.), 3 млн. руб. в прочих банках (на 31 декабря 2014 г.: 10 млн. руб.).

Краткосрочные депозиты размещаются на различные сроки (от одного дня до трех месяцев) в зависимости от потребностей Группы в денежных средствах. На 31 декабря 2015 г. и 31 декабря 2014 г. средневзвешенная процентная ставка по вкладам «до востребования» составляла 11,7% и 7,7%, соответственно.

Банку ВТБ по состоянию на 31 декабря 2015 г. агентством Moody's присвоен кредитный рейтинг Ba1 (на 31 декабря 2014 г. – Ba1).

24. Прочие нефинансовые активы

	31 декабря 2015 г.	31 декабря 2014 г.
Прочие внеоборотные активы		
Авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости	2 052	4 574
Авансы, выданные под строительство основных средств	289	494
	2 341	5 068
Прочие оборотные активы		
Авансы, выданные под строительство объектов недвижимости, предназначенной для продажи, с периодом реализации больше года	508	2 383
Авансы, выданные под строительство объектов недвижимости, предназначенной для продажи, с периодом реализации в течение года	3 119	492
Авансовые платежи по налогам	97	70
Прочие оборотные нефинансовые активы	273	208
	3 997	3 153

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

25. Активы и обязательства, классифицированные как предназначенные для продажи

По состоянию на 31 декабря 2014 г. под влиянием изменений рыночных условий Группа изменила свое намерение продать Башню Б «SkyLight» в ближайшем будущем по текущим рыночным ценам и перевела значительную часть площадей назад в состав инвестиционной недвижимости. Оставшаяся часть площадей, отраженная по состоянию на 31 декабря 2014 г. в составе активов, классифицированных как предназначенные для продажи, стоимостью 640 млн. руб. включает в себя площади, продажа которых была одобрена руководством Группы, и сделка была завершена в феврале 2015 года. Финансовый результат от выбытия активов, классифицированных как предназначенные для продажи, отражен в составе операционных доходов консолидированного отчета о совокупном доходе (Примечание 10).

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

26. Капитал

По состоянию на 31 декабря 2015 г. и на 31 декабря 2014 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 2015 г. и 31 декабря 2014 г. представлена ниже:

	Итого объявленные и выпущенные акции	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Итого объявленные, выпущенные и находящиеся в обращении акции
	тыс. штук	тыс. штук	тыс. штук
На 31 декабря 2014 г.	11 217	(5)	11 212
На 31 декабря 2015 г.	11 217	(5)	11 212

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

	Процентная ставка, %	Срок погашения	31 декабря 2015 г.	31 декабря 2014 г. пересчитано
Краткосрочные процентные кредиты, полученные от связанных сторон				
ВТБ	9,5%	2020 г.	6 832	6 452
ВТБ	9,5%	2016 г.	3 913	466
ВТБ	9,5%	2017 г.	2 851	2 667
ВТБ	Ставка рефинансирования ЦБ РФ + 0,25%	2016 г.	2 578	2 400
ВТБ	9,5%	2015 г.	–	3 435
ВТБ	Ставка рефинансирования ЦБ РФ + 0,25%	2015 г.	–	2 517
ВТБ	8,0%	2015 г.	–	4 242
ВТБ	10,0%	2015 г.	10 447	9 601
			26 621	31 780
Краткосрочные процентные кредиты и займы, полученные от третьих сторон				
Прочие третьи стороны	Различные	Различные	18	27
			18	27
Итого краткосрочные процентные кредиты и займы			26 639	31 807
Долгосрочные процентные кредиты и займы, полученные от связанных сторон				
ВТБ	9,5%	2021 г.	37 634	35 369
ВТБ	9,5%	2017 г.	28 751	27 264
ВТБ	9,5%	2020 г.	13 730	12 746
ВТБ	9,5%	2022 г.	4 525	4 183
ВТБ	9,5%	2026-2028 гг.	2 115	–
ВТБ	8,0%	2023 г.	2 543	–
ВТБ	9,5%	2016 г.	–	3 231
ВТБ	9,5%	2018 г.	11	11
			89 309	82 804
Долгосрочные процентные кредиты и займы, полученные от третьих сторон				
Emmomax International N.V.	8,15%	2018 г.	3 201	2 356
			3 201	2 356
Итого долгосрочные процентные кредиты и займы			92 510	85 160
Итого процентные кредиты и займы			119 149	116 967

График погашения задолженности на 31 декабря 2015 г. представлен следующим образом:

За год по 31 декабря

2016 г.	23 788
2017 г.	31 602
2018 г.	3 212
2020 г.	13 730
2021 г.	37 634
2022 г.	4 525
2023 г.	2 543
2026 г.	557
2027 г.	183
2028 г.	1 375
Итого	119 149

27. Процентные кредиты и займы (продолжение)

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. и 31 декабря 2014 г. кредитная линия была использована на сумму 2 391 млн. руб. и 2 391 млн. руб., соответственно.

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. и 31 декабря 2014 г. кредитная линия была использована на сумму 11 млн. руб. и 11 млн. руб., соответственно.

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 2015 г. и 31 декабря 2014 г. кредитная линия была использована на сумму 7 944 млн. руб. и 7 944 млн. руб., соответственно. По состоянию 31 декабря 2015 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 2015 г. и 31 декабря 2014 г. кредитная линия была использована на сумму 520 млн. руб. и 520 млн. руб., соответственно. По состоянию на 31 декабря 2015 г. Группа потеряла право на привлечение средств в рамках кредитной линии по неиспользованной сумме.

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

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 2015 г. и 31 декабря 2014 г. кредитная линия была полностью использована.

27. Процентные кредиты и займы (продолжение)

ВТБ (продолжение)

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 (Примечание 39). 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. и 31 декабря 2014 г. кредитная линия была использована на сумму 2 101 млн. руб. и 2 101 млн. руб., соответственно. По состоянию на 31 декабря 2015 г. Группа потеряла право на привлечение средств в рамках кредитной линии по неиспользованной сумме.

В сентябре 2011 года Группа подписала договор об открытии кредитной линии на сумму до 5 000 млн. руб. для финансирования текущей деятельности. Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5%. Срок погашения наступает в декабре 2020 г. В июле 2012 года Группа пришла к соглашению с ВТБ об увеличении лимита по кредитной линии до 6 200 млн. руб. В мае 2013 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность об увеличении корпоративного кредитного лимита с 6 200 млн. руб. до 9 600 млн. руб., предназначенного для поддержания текущей деятельности, а также проектного финансирования. По состоянию на 31 декабря 2015 г. и 31 декабря 2014 г. кредитная линия была полностью использована.

В мае 2013 года Группа подписала с ВТБ договор на открытие новой кредитной линии в размере 9 008 млн. руб. с целью финансирования проекта «IQ-квартал». Процентная ставка по кредитной линии составляет 10,00% годовых. Срок погашения наступает в ноябре 2015 года. По состоянию на 31 декабря 2015 г. и 31 декабря 2014 г. кредитная линия была использована на сумму 6 054 млн. руб. и 5 893 млн. руб., соответственно.

В декабре 2013 года Группа подписала с ВТБ договор на открытие новой кредитной линии в размере 1 755 млн. руб. с целью финансирования проекта «Наследие». Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых. Срок погашения наступает в марте 2016 года (Примечание 39). По состоянию на 31 декабря 2015 г. и 31 декабря 2014 г. кредитная линия была использована на сумму 1 542 млн. руб. и 1 542 млн. руб., соответственно. По состоянию на 31 декабря 2015 г. Группа потеряла право на привлечение средств в рамках кредитной линии по неиспользованной сумме.

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 2015 г. и 31 декабря 2014 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 2015 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 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.

28. Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря 2015 г.	31 декабря 2014 г.
Краткосрочные финансовые обязательства		
Кредиторская задолженность по основной деятельности		
Гарантийные удержания	1 454	1 028
Кредиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	1 144	1 347
	2 598	2 375
Прочая кредиторская задолженность		
Задолженность по оплате труда	91	141
Задолженность по налогам	1 061	1 284
Прочая кредиторская задолженность – третьи стороны	583	1 261
Обязательства по финансовой аренде	19	36
	1 754	2 722
	4 352	5 097
Долгосрочные финансовые обязательства		
Кредиторская задолженность по основной деятельности		
Гарантийные удержания	73	399
	73	399
Прочая кредиторская задолженность		
Обязательства по финансовой аренде	241	145
	241	145
	314	544

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.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

29. Прочие нефинансовые обязательства

	31 декабря 2015 г.	31 декабря 2014 г.
Долгосрочные обязательства		
Авансы по проекту «Искра-Парк»	1 400	1 400
Авансы от покупателей	441	646
Отложенный арендный доход	128	96
	1 969	2 142
Краткосрочные обязательства		
Авансы от покупателей и заказчиков со сроком погашения более 1 года	5 326	14 561
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	22 340	2 627
	29 325	18 847

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

	2015 г.	2014 г.
На 1 января	–	33
Чистый убыток, приходящийся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью (Примечание 12)	–	(69)
Перевод в капитал	–	36
На 31 декабря	–	–

31. 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 2015 г. и на 31 декабря 2014 г. составила 4 014 млн. руб. и 1 869 млн. руб., соответственно.

В 2015 году и 2014 году изменение справедливой стоимости встроенных производных инструментов в сумме 566 млн. руб. и 1 491 млн. руб. было отражено в составе чистого убытка от изменения справедливой стоимости финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости, через прибыль или убыток.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

32. Справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств

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

	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость	
	31 декабря 2015 г.	31 декабря 2014 г.	31 декабря 2015 г.	31 декабря 2014 г.
Финансовые активы				
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	1 805	2 833	1 805	2 833
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	733	1 509	733	1 509
Займы выданные и векселя полученные	6	7	6	7
Денежные средства и краткосрочные депозиты	19 761	18 104	19 761	18 104
	22 305	22 453	22 305	22 453
Финансовые обязательства				
Процентные кредиты и займы:				
Кредиты с плавающей процентной ставкой	(2 578)	(4 917)	(2 578)	(4 917)
Кредиты с фиксированной процентной ставкой	(116 571)	(112 050)	(104 450)	(97 395)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(4 666)	(5 641)	(4 666)	(5 641)
Встроенные производные финансовые инструменты	(4 014)	(1 869)	(4 014)	(1 869)
Гарантийные депозиты от арендаторов	(620)	(607)	(620)	(607)
	(128 449)	(125 084)	(116 328)	(110 429)

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств представляет собой сумму, на которую может быть обменян 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 2015 г. и 31 декабря 2014 г. балансовая стоимость выданных займов и полученных векселей существенно не отличалась от их справедливой стоимости.
- ▶ Справедливая стоимость займов с плавающей процентной ставкой определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на тот момент в отношении займов, полученных на тех же условиях, с учетом оставшихся сроков погашения. На 31 декабря 2015 г. и 31 декабря 2014 г. балансовая стоимость кредитов и займов с плавающей процентной ставкой была приблизительно равна их справедливой стоимости.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

- Справедливая стоимость займов с фиксированной процентной ставкой определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на момент расчета в отношении займов, полученных на тех же условиях (по состоянию на 31 декабря 2015 г. и 31 декабря 2014 г. ставка примерно составила 9,5% и 9,5%, соответственно), с учетом оставшихся сроков погашения. Балансовая стоимость кредитов и займов с фиксированной ставкой на 31 декабря 2015 г. и 31 декабря 2014 г. учитывается по амортизированной стоимости.
- Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, и встроенные производные инструменты отражаются по справедливой стоимости.

33. Оценка справедливой стоимости

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

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

Оценка справедливой стоимости с использованием					
	Дата оценки	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 31)	31 декабря 2015 г.	4 014	—	—	4 014
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается (Примечание 32)					
Процентные кредиты и займы	31 декабря 2015 г.	107 028	—	—	107 028

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

33. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

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

		Оценка справедливой стоимости с использованием			
	Дата оценки	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 2014 г.	2 833	—	—	2 833
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи					
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 25)	31 декабря 2014 г.	640	—	—	640
Инвестиционная недвижимость					
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 15)	31 декабря 2014 г.	30 712	—	—	30 712
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 16)	31 декабря 2014 г.	31 578	—	—	31 578
Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости					
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток					
Встроенные производные финансовые инструменты (Примечание 31)	31 декабря 2014 г.	1 869	—	—	1 869
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается (Примечание 32)					
Процентные кредиты и займы	31 декабря 2014 г.	102 312	—	—	102 312

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

33. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Описание значительных ненаблюдаемых исходных данных для оценки:

Методика оценки	Значительные ненаблюдаемые исходные данные	Диапазон (средне-взвешенное значение)	Чувствительность справедливой стоимости к исходным данным
Инвестиционная недвижимость и активы, классифицированные как предназначенные для продажи			
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП Ставка дисконтирования	14,0%-15,5% (14,8%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (1 248) млн. руб. и 1 318 млн. руб., соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП Индексация арендной платы в год	4,3%-4,5% (4,4%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 3 639 млн. руб. и (3 160) млн. руб., соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП Терминальная ставка капитализации	10,0%-13,0% (11,8%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (1 516) млн. руб. и 1 818 млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП Ставка дисконтирования	14,5%-17,8% (16,1%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (1 034) млн. руб. и 1 098 млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП Индексация арендной платы в год	4,4%-4,4% (4,4%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 4 482 млн. руб. и (3 909) млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП Терминальная ставка капитализации	11,0%-12,0% (11,5%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (1 385) млн. руб. и 1 653 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 588 млн. руб. и (588) млн. руб., соответственно
Встроенные производные финансовые инструменты			
Валютные производные инструменты, встроенные в договоры аренды	Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза Курс доллара США	72,88 руб./доллар США	Увеличение на 40,0% / (снижение) на 13,0% базисных пунктов приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 2 616 млн. руб. и (845) млн. руб., соответственно
Валютные производные инструменты, встроенные в договоры аренды	Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза Курс евро	79,70 руб./евро	Увеличение на 43,0% / (снижение) на 15,0% базисных пунктов приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 505 млн. руб. и (170) млн. руб., соответственно

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

34. Операции со связанными сторонами

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

Операции со связанными сторонами	2015 г.	2014 г.
Расход по выплате процентов акционерам		
Расход по выплате процентов ВТБ	7 860	6 093
	7 860	6 093
Процентный доход по операциям с акционером		
Процентный доход, полученный от ВТБ	2 081	741
	2 081	741
	31 декабря 2015 г.	31 декабря 2014 г.
Средства акционеров		
Денежные средства и краткосрочные депозиты в ВТБ	19 758	18 094
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность ВТБ	33	113
	19 791	18 207
Задолженность акционеров		
Кредиты и займы, полученные от ВТБ	115 930	114 584
	115 930	114 584

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:

	2015 г.	2014 г.
Краткосрочные выплаты работникам	358	291
Прочие долгосрочные выплаты	56	31

35. Цели и политика управления финансовыми рисками

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

Группа подвержена рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

Рыночный риск

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

Риск изменения процентной ставки

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

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

	Увеличение/ (уменьшение) в базисных пунктах	Влияние на убыток до налогооб- ложения
31 декабря 2015 г.		
Ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации	5,5% -5,25%	(23) 22
31 декабря 2014 г.		
Ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации	0,5% -0,5%	(20) 20

35. 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 31).

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 2015 г.	40,00%	(1 075)
	-13,00%	349
31 декабря 2014 г.	28,54%	(792)
	-28,54%	792

Кредитный риск

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

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

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

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

35. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)

Риск ликвидности

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

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

	Менее 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
На 31 декабря 2015 г.					
Процентные кредиты и займы	20 396	3 625	57 082	70 486	151 589
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	1 331	3 021	314	–	4 666
Гарантийные депозиты от арендаторов	–	–	620	–	620
Встроенные производные инструменты	–	–	1 462	2 552	4 014
	21 727	6 646	59 478	73 038	160 889
На 31 декабря 2014 г.					
Процентные кредиты и займы	–	21 119	53 113	78 242	152 474
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	5 097	–	544	–	5 641
Гарантийные депозиты от арендаторов	–	–	607	–	607
Встроенные производные инструменты	–	–	849	1 020	1 869
	5 097	21 119	55 113	79 262	160 591

Управление капиталом

На 31 декабря 2015 г. и 31 декабря 2014 г. Группа имела отрицательные чистые активы.

В 2014-2015 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.

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

36. Информация по сегментам

Для целей управления в Группе выделены операционные сегменты, исходя из различных классов недвижимости. По состоянию на 31 декабря 2015 г. было определено шесть отчетных сегментов:

- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, готовая к использованию покупателем (ЖК «Нахимовский», ЖК «Мичуринский», ЖК «Солнце», ЖК «Литератор», проект «Камелия» (апартаменты));
- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, в стадии строительства (ЖК «Сады Пекина», ЖК «Wine House», ЖК «Наследие», ЖК «Театральный дом», проект «IQ-квартал» (апартаменты), проект «Искра-Парк» (апартаменты));
- ▶ Инвестиционная недвижимость в стадии строительства (основные проекты – «IQ-квартал», «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 «IQ-квартал»);
- ▶ 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.

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.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

36. Информация по сегментам (продолжение)

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 2015 г.

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость		Гостиничная недвижимость		Итого
	Готовая к исполь- зованию покупателем	В стадии строи- тельства	В стадии строи- тельства	Переданная в опера- ционную аренду	В стадии строи- тельства	Апарта- менты для сдачи в аренду	
Выручка сегмента	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 исполь- зованию покупателем	В стадии строи- тельства	В стадии строи- тельства	Переданная в опера- ционную аренду	В стадии строи- тельства	Апарта- менты для сдачи в аренду	
Финансовый результат сегмента	(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)

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

36. Информация по сегментам (продолжение)

За год, завершившийся 31 декабря 2014 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	7 956	11 284	145	5 673	–	813	25 871
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом	–	–	–	–	–	–	19 269
Выручка согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО*	–	–	–	–	–	–	45 140
	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость		Гостиничная недвижимость		Итого
	Готовая к использованию покупателем	В стадии строительства	В стадии строительства	Переданная в операционную аренду	В стадии строительства	Апартаменты для сдачи в аренду	
Финансовый результат сегмента	4 973	6 486	355	(91)	21	238	11 982
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом***	–	–	–	–	–	–	(10 911)
Прибыль до налогообложения согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО**	–	–	–	–	–	–	1 071

* 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 2015 году и 2014 году в размере 174 млн. руб. и 3 016 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.

37. Гарантии и залоги

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

37. Гарантии и залоги (продолжение)

Залоги – По состоянию на 31 декабря 2015 г. и 31 декабря 2014 г. обыкновенные акции ряда предприятий Группы находились в залоге:

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

По состоянию на 31 декабря 2015 г. и на 31 декабря 2014 г. Группа передала в залог 100% долей ООО «Искра-Парк», 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. и 3 600 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2015 г. и 31 декабря 2014 г. Группа передала в залог «ЦДМ на Лубянке» (завершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 14 815 млн. руб. и 12 358 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ (основная сумма долга без учета процентов начисленных) в размере 7 435 млн. руб. и 7 689 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2015 г. и 31 декабря 2014 г. Группа передала в залог БЦ «Даниловский Форт» (завершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 4 145 млн. руб. и 4 359 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.

По состоянию 31 декабря 2014 г. Группа передала в залог Башню А БЦ «SkyLight» (завершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 9 273 млн. руб. в качестве обеспечения по кредиту ВТБ (основная сумма долга без учета процентов начисленных) в размере 1 255 млн. руб.

По состоянию на 31 декабря 2015 г. и 31 декабря 2014 г. Группа передала в залог ТРК «Лето» (завершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 9 021 млн. руб. и 10 322 млн. руб., соответственно, и офисное здание на ул. Б. Татарская (основные средства) балансовой стоимостью 152 млн. руб. и 171 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ (основная сумма долга без учета процентов начисленных) в размере 1 979 млн. руб. и 1 979 млн. руб., соответственно.

37. Гарантии и залоги (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2015 г. и 31 декабря 2014 г. Группа передала в залог «IQ-квартал» (незавершенный объект инвестиционной недвижимости, недвижимость, предназначенная для продажи и основные средства) балансовой стоимостью 10 161 млн. руб., 1 968 млн. руб. и 1 192 млн. руб., соответственно, и 16 140 млн. руб., 1 684 млн. руб. и 1 020 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ (основная сумма долга без учета процентов начисленных) в размере 9 698 млн. руб. и 9 578 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2015 г. и 31 декабря 2014 г. Группа передала в залог проект «Камелия» (основные средства и недвижимость, предназначенная для продажи) балансовой стоимостью ноль млн. руб. и 468 млн. руб., соответственно, и ноль млн. руб. и 1 421 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ (основная сумма долга без учета процентов начисленных) в размере 2 674 млн. руб. и 3 641 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2015 г. и 31 декабря 2014 г. Группа передала в залог ЖК «Wine House» (недвижимость, предназначенная для продажи) балансовой стоимостью 5 259 млн. руб. и 3 588 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ (основная сумма долга без учета процентов начисленных) в размере 343 млн. руб. и 343 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2015 г. Группа передала в залог объект «Искра-Парк» (незавершенный объект инвестиционной недвижимости и недвижимость, предназначенная для продажи) балансовой стоимостью 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 486 млн. руб.

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 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.

38. Договорные и условные обязательства

Условия ведения деятельности в Российской Федерации

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики 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.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации
Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

38. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

В 2015 году негативное влияние на российскую экономику продолжало оказывать значительное снижение цен на нефть, существенная девальвация российского рубля, а также санкции, введенные против России некоторыми странами в 2014 году. Несмотря на постепенное снижение ключевой ставки ЦБ РФ в течение 2015 года после ее резкого повышения в декабре 2014 года, процентные ставки в российских рублях оставались на высоком уровне. Совокупность этих факторов привела к снижению доступности капитала и увеличению его стоимости, а также к повышению инфляции и 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.

С 2015 года действует налоговое законодательство, направленное против уклонения от уплаты налогов с использованием низконалоговых юрисдикций и агрессивных структур налогового планирования.

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 2015 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

38. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

В течение 2015, 2014 и 2013 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 2 720 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 2015 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 2012-2014 годах, но и для прошлогодних транзакций между взаимозависимыми лицами, в случае если доходы и расходы по ним были признаны в 2012-2014 годах. Также 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.

38. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

В 2013-2015 годах Группа определила свои налоговые обязательства по контролируемым сделкам в соответствии с фактическими ценами.

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

Отраслевое регулирование

Строительная 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.

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 2015 г. Сведения по существенным обязательствам по договорам на строительство приводятся ниже.

«ЦДМ на Лубянке» – Группа заключила договоры на выполнение реконструкции по проекту. По состоянию на 31 декабря 2015 г. и на 31 декабря 2014 г. обязательства по этим договорам составили 340 млн. руб. и 1 945 млн. руб., соответственно.

38. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

Апарт-отель «Swissotel Resort Сочи Камелия» – Группа заключила договоры на строительство гостиничного комплекса в Сочи. По состоянию на 31 декабря 2015 г. и на 31 декабря 2014 г. обязательства по этим договорам составили 652 млн. руб. и 1 088 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 2015 г. и на 31 декабря 2014 г. обязательства по этим договорам составили 2 568 млн. руб. и 4 922 млн. руб., соответственно.

«IQ-квартал» – Группа заключила договоры на строительство многофункционального комплекса «IQ-квартал» в «Москва-Сити». По состоянию на 31 декабря 2015 г. и на 31 декабря 2014 г. обязательства по этим договорам составили 7 385 млн. руб. и 7 804 млн. руб., соответственно.

ЖК «Литератор» – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2015 г. и на 31 декабря 2014 г. обязательства по этим договорам составили 134 млн. руб. и 707 млн. руб., соответственно.

ЖК «Wine House» – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2015 г. и на 31 декабря 2014 г. обязательства по этим договорам составили 2 422 млн. руб. и 4 344 млн. руб., соответственно.

ЖК «Наследие» – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2015 г. и на 31 декабря 2014 г. обязательства по этим договорам составили 7 763 млн. руб. и 9 694 млн. руб., соответственно.

ЖК «Театральный дом» – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2015 г. и на 31 декабря 2014 г. обязательства по этим договорам составили 2 040 млн. руб. и 2 239 млн. руб., соответственно.

ТРК «Лето» – Группа заключила договоры на строительство торгово-развлекательного комплекса «Лето» в г. Санкт-Петербург. По состоянию на 31 декабря 2015 г. и на 31 декабря 2014 г. обязательства по этим договорам составили 42 млн. руб. и 26 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 2015 г. и на 31 декабря 2014 г. обязательства по этим договорам составили 18 662 млн. руб. и 19 173 млн. руб., соответственно.

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.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации
Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

38. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

Нормативные акты в области охраны окружающей среды

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

39. События после отчетной даты

В марте 2016 года Группа приобрела 100% доли в уставном капитале компании ООО «Лира» (г. Ростов-на-Дону) для реализации проекта строительства гостиничного комплекса. По состоянию на дату выпуска настоящей консолидированной финансовой отчетности расчеты между продавцом и Группой не завершены.

1 декабря 2015 г. между Группой и ВТБ была достигнута договоренность о продлении срока погашения задолженности по кредитным линиям, открытым с целью финансирования проекта «IQ-квартал» в сумме 3 690 млн. руб. и 6 757 млн. руб. с ноября 2015 года по март 2019 года и декабрь 2023 года соответственно. Соответствующие дополнительные соглашения вступают в силу с даты их государственной регистрации в Росреестре, состоявшейся 17 февраля 2016 г.

В марте 2016 года Группа в полном объеме погасила задолженность по кредитным линиям, открытым на финансирование проектов «Наследие» и «Театральный дом» в размере 504 млн. руб. и 2 621 млн. руб., соответственно.