

Аудиторское заключение
независимого аудитора
о консолидированной финансовой отчетности
ПАО «Галс-Девелопмент»
и его дочерних организаций
за 2017 год

Апрель 2018 г.

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

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



Совершенство
бизнеса,
улучшаем мир

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

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

Аудиторское заключение независимого аудитора

Акционерам ПАО «Галс-Девелопмент»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ПАО «Галс-Девелопмент» и его дочерних организаций («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 г., консолидированного отчета о совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2017 г., а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

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

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на Примечание 2 к консолидированной финансовой отчетности, в котором указано, что по состоянию на 31 декабря 2017 г. обязательства Группы превысили ее активы на 20 286 миллионов рублей. Как указано в Примечании 2, эти события или условия, а также прочие изложенные обстоятельства указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать свою деятельность непрерывно. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.



Совершенство бизнеса,
улучшаем мир

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. В дополнение к обстоятельству, описанному в разделе «Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности», мы определили указанные ниже вопросы как ключевые вопросы аудита, о которых необходимо сообщить в нашем заключении.

Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам. В отношении каждого из указанных ниже вопросов наше описание того, как соответствующий вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита, приводится в этом контексте.

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

Ключевой вопрос аудита	Как соответствующий ключевой вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита
<i>Справедливая стоимость объектов инвестиционной недвижимости и чистая стоимость реализации недвижимости, предназначенной для продажи</i>	
Оценка объектов инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости и недвижимости, предназначенной для продажи, по чистой стоимости реализации являлась одним из наиболее значимых вопросов нашего аудита в связи с тем, что процессы оценки и допущения, использованные при определении их балансовой стоимости имеют сложный и субъективный характер.	Мы провели оценку профессиональной квалификации и объективности штатных специалистов Группы, принимающих участие в процессе оценки. Мы сформировали понимание специфики средств внутреннего контроля за процессом оценки. Мы провели оценку допущений, использовавшихся руководством для формирования прогнозов арендного дохода, кадастровой стоимости, затрат на строительство, цен реализации объектов недвижимости, операционных расходов, а также ставок дисконтирования и терминальных ставок капитализации, и сравнили их с прогнозами аналитиков, бюджетом Группы и данными предыдущих периодов. Для анализа допущений, применявшихся при оценке справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости и чистой стоимости реализации объектов недвижимости, предназначенной для продажи, мы привлекли наших экспертов в области оценки недвижимости.
Информация об объектах инвестиционной недвижимости и недвижимости, предназначенной для продажи, раскрыта в Примечаниях 15, 16 и 20 к консолидированной финансовой отчетности.	



Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир

Ключевой вопрос аудита

Как соответствующий ключевой вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита

Оценка отложенных налоговых активов

По состоянию на 31 декабря 2017 г. Группа отразила отложенные налоговые активы в отношении налоговых убытков в размере **3 562** миллиона рублей. Отложенные налоговые активы, не признанные в консолидированной финансовой отчетности по состоянию на вышеуказанную дату, составили **1 509** миллионов рублей. Соответствующая информация представлена в Примечаниях 3 и 14 к консолидированной финансовой отчетности. Данная область была одной из наиболее значимых для нашего аудита в связи с допущениями руководства Группы в отношении оценки вероятности использования вычитаемых временных разниц. На данную вероятность оказывает влияние неопределенность в отношении сроков получения и величины будущей налогооблагаемой прибыли.

Мы провели оценку данных допущений руководства в отношении определения балансовой стоимости отложенных налоговых активов, проанализировали источники формирования будущей налогооблагаемой прибыли и результаты предыдущих периодов. Мы также провели анализ информации об отложенных налоговых активах, раскрытой в консолидированной финансовой отчетности.

Оценка стоимости встроенных производных финансовых инструментов

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

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

Прочая информация, включенная в Отчет руководства

Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Отчете руководства, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Ответственность за прочую информацию несет руководство. Отчет руководства, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

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



Совершенство бизнеса,
улучшаем мир

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных существенных искажений.

Ответственность руководства и Совета директоров за консолидированную финансовую отчетность

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

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

Совет директоров несет ответственность за надзор за процессом подготовки финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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



Совершенство бизнеса,
улучшаем мир

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

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

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

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

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

Руководитель, ответственный за проведение аудита, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимого аудитора, - Л.С. Савина.



Л.С. Савина
Партнер
ООО «Эрнст энд Янг»

26 апреля 2018 г.

Сведения об аудируемом лице

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

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Эрнст энд Янг»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.
ООО «Эрнст энд Янг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация) (СРО РСА). ООО «Эрнст энд Янг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11603050648.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Консолидированный отчет о совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2017 г.

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

	Прим.	2017 г.	2016 г.
Арендный доход	7	4 368	6 208
Расходы по эксплуатации объектов недвижимости		(886)	(1 209)
Чистый арендный доход		3 482	4 999
Убыток от изменения справедливой стоимости завершенных объектов инвестиционной недвижимости	15	(4 447)	(2 901)
Прибыль от изменения справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости	16	3 358	6 926
Прибыль от изменения справедливой стоимости завершенных объектов инвестиционной недвижимости, классифицированных как предназначенные для продажи		43	-
(Убыток)/прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости		(1 046)	4 025
Реализация недвижимости, предназначенной для продажи	8	28 536	20 653
Себестоимость недвижимости, предназначенной для продажи	8, 20	(21 693)	(13 904)
Валовая прибыль от реализации недвижимости, предназначенной для продажи		6 843	6 749
Выручка от предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг	8	993	978
Себестоимость гостиничных услуг	8	(856)	(845)
Валовая прибыль от оказания гостиничных услуг		137	133
Выручка от прочей реализации	8	83	85
Себестоимость прочей реализации		(2)	(2)
Валовая прибыль от прочей реализации		81	83
Административные расходы и расходы на продажу	9	(2 258)	(2 271)
Прочие операционные доходы	10	1 753	742
Прочие операционные расходы	11	(2 151)	(2 462)
Операционная прибыль		6 841	11 998
Прибыль от выбытия активов, классифицированных как предназначенные для продажи и обязательств, непосредственно связанных с активами, предназначенными для продажи	5, 25	962	-
Финансовые доходы	12	1 620	3 420
Финансовые расходы	13	(4 845)	(5 906)
Доля в прибыли совместного предприятия, за вычетом налога (Отрицательные)/положительные курсовые разницы	17	213	16
		(91)	414
Прибыль до налогообложения		4 700	9 942
Налог на прибыль	14	(1 074)	(3 329)
Прибыль за год		3 626	6 613
Итого совокупная прибыль за год		3 626	6 613
Приходящаяся на:			
Собственников материнской компании		1 451	3 459
Неконтролирующие доли участия в акционерных обществах		2 178	3 156
Неконтролирующие доли участия в обществах с ограниченной ответственностью		(3)	(2)
		3 626	6 613
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении		11 211 534	11 211 534
Базовая и разводненная прибыль на акцию за год, в российских рублях		129	309

Калинин С.В.

26 апреля 2018 г.

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Президент

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации
 Консолидированный отчет о финансовом положении
 по состоянию на 31 декабря 2017 г.

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2016 г.
Активы			
Внеоборотные активы			
Основные средства	18	2 100	2 100
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	15	26 151	32 695
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	16	4 760	15 724
Нематериальные активы	19	154	540
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	22	427	427
Инвестиции в совместное предприятие	17	623	410
Прочие нефинансовые активы	24	939	2 147
Отложенные налоговые активы	14	3 475	2 731
		38 629	56 774
Оборотные активы			
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года	20	7 644	2 946
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации до 1 года	20	22 184	36 306
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	21	948	986
НДС к возмещению		1 968	2 463
Авансовые платежи по налогу на прибыль		325	-
Прочие финансовые активы	21	6	104
Прочие нефинансовые активы	24	4 586	4 544
Денежные средства и денежные эквиваленты	23	25 159	20 651
		62 820	68 000
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи	25	422	9 807
		63 242	77 807
		101 871	134 581
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		(42 653)	(50 150)
Итого капитал, приходящийся на акционеров материнской компании		(23 791)	(31 288)
Неконтролирующие доли участия в акционерных обществах		3 582	1 359
Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтролирующих долей участия в обществах с ограниченной ответственностью		(77)	(74)
Итого капитал		(20 286)	(30 003)
Долгосрочные обязательства			
Процентные кредиты и займы	27	68 886	66 117
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	28	633	447
Встроенные производные финансовые инструменты	30	259	1 907
Гарантийные депозиты от арендаторов		569	505
Прочие нефинансовые обязательства	29	1 516	2 498
Отложенные налоговые обязательства	14	2 067	4 864
		73 930	76 338
Краткосрочные обязательства			
Процентные кредиты и займы	27	11 064	42 087
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	28	10 898	4 701
Резервы		274	177
Налог на прибыль к уплате		3 559	847
Прочие нефинансовые обязательства	29	22 432	39 135
		48 227	86 947
Обязательства, непосредственно связанные с активами, предназначенными для продажи	25	-	1 299
		48 227	88 246
Итого обязательства		122 157	164 584
Итого капитал и обязательства		101 871	134 581

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 2017 г.

(в миллионах российских рублей)

	Выпущенный акционерный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Накопленный убыток	Капитал, приходящийся на акционеров материнской компании	Неконтроли- руемые доли участия в акционерных обществах	Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтроли- руемых долей участия в обществах с ограниченной ответствен- ностью	Итого капитал
На 1 января 2016 г.	567	(1)	18 296	(54 816)	(35 954)	(1 797)	(72)	(37 823)
Прибыль/(убыток) за год	-	-	-	3 459	3 459	3 156	(2)	6 613
Итого совокупная прибыль/ (убыток) за год	-	-	-	3 459	3 459	3 156	(2)	6 613
Распределения акционеру (Примечание 5)	-	-	-	(5 959)	(5 959)	-	-	(5 959)
Взнос от акционера (Примечание 5)	-	-	-	6 106	6 106	-	-	6 106
Эффект от модификации кредитов полученных (Примечание 27)	-	-	-	1 060	1 060	-	-	1 060
На 31 декабря 2016 г.	567	(1)	18 296	(50 150)	(31 288)	1 359	(74)	(30 003)
Прибыль/(убыток) за год	-	-	-	1 451	1 451	2 178	(3)	3 626
Итого совокупная прибыль/(убыток) за год	-	-	-	1 451	1 451	2 178	(3)	3 626
Выбытие дочерних организаций (Примечание 5)	-	-	-	-	-	45	-	45
Эффект от досрочного погашения модифицированных кредитов (Примечание 27)	-	-	-	(1 758)	(1 758)	-	-	(1 758)
Эффект от модификации кредитов полученных (Примечание 27)	-	-	-	7 804	7 804	-	-	7 804
На 31 декабря 2017 г.	567	(1)	18 296	(42 653)	(23 791)	3 582	(77)	(20 286)

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 2017 г.
(в миллионах российских рублей)

	Прим.	2017 г.	2016 г.
Движение денежных средств по операционной деятельности			
Прибыль до налогообложения		4 700	9 942
Корректировки, необходимые для приведения прибыли до налогообложения к денежным потокам			
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	15, 16	1 046	(4 025)
Доля в прибыли совместного предприятия	17	(213)	(16)
Убыток от обесценения финансовых активов, имеющих в наличии для продажи	22	-	1 378
Амортизация	18, 19	188	230
Обесценение основных средств	11, 18	-	40
Обесценение нематериальных активов	11, 19	278	-
Финансовые доходы	12	(1 620)	(3 420)
Финансовые расходы	13	4 845	5 906
Прибыль от выбытия дочерней компании	5	(759)	-
Прибыль от списания кредиторской задолженности и прочих обязательств, в том числе возврат налога на имущество	10	(282)	(272)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	10	(1 348)	-
Прибыль от продажи активов, классифицированных как предназначенные для продажи	10	(203)	-
Восстановление кредиторской задолженности	11	199	-
Штрафы, неустойки по договорам	10	(21)	(325)
Списание авансов, выданных под строительство и других активов	11	622	161
Возврат ранее списанной дебиторской задолженности	10	-	(39)
Изменение резерва под судебные иски и неустойки по договорам	11	66	174
Положительные/отрицательные курсовые разницы		86	(414)
Денежные потоки до корректировок оборотного капитала		7 584	9 320
Изменения в дебиторской задолженности по основной деятельности, прочей дебиторской задолженности, НДС к возмещению и прочих нефинансовых активах		(2 859)	(1 203)
Изменение недвижимости, предназначенной для продажи		9 794	1 003
Изменения в кредиторской задолженности по основной деятельности, прочей кредиторской задолженности и нефинансовых обязательствах		(12 257)	11 209
Денежные средства, полученные от операционной деятельности		2 262	20 329
Уплаченный налог на прибыль		(2 160)	(1 094)
Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности		102	19 235
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			
Приобретения и авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости и основных средств		(5 373)	(3 559)
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		27 237	1 100
Погашение выданных займов		104	-
Проценты полученные		1 347	1 937
Выбытие дочерних компаний, за вычетом переданных денежных средств	5	8 765	29
Чистые денежные средства, полученные/(использованные) в инвестиционной деятельности		32 080	(493)
Движение денежных средств по финансовой деятельности			
Получение кредитов и займов		-	2 688
Погашение кредитов и займов	31	(25 246)	(16 412)
Проценты уплаченные	31	(2 755)	(3 597)
Погашение обязательств по финансовой аренде	31	(51)	(56)
Чистые денежные средства, использованные в финансовой деятельности		(28 052)	(17 377)
Влияние пересчета валют на денежные средства и денежные эквиваленты		(14)	(83)
Чистое увеличение денежных средств и денежных эквивалентов		4 126	1 282
Денежные средства и денежные эквиваленты на 1 января	23	21 043	19 761
Денежные средства и денежные эквиваленты на 31 декабря		25 159	21 043
Денежные средства, классифицированные как активы предназначенные для продажи	25	-	(392)
Денежные средства и денежные эквиваленты на 31 декабря в консолидированном отчете о финансовом положении	23	25 159	20 651

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 2017 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 2017 г. и 31 декабря 2016 г. ПАО «Банк ВТБ» (далее – «ВТБ») являлось собственником 98,11% акционерного капитала Компании. Конечным собственником Группы является Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 31 декабря 2017 г. и за год по указанную дату была разрешена к выпуску Президентом Компании 26 апреля 2018 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 исторической 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.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

2. Принципы подготовки финансовой отчетности (продолжение)

Принцип непрерывности деятельности

По состоянию на 31 декабря 2017 г. оборотные активы Группы превысили краткосрочные обязательства на 15 015 млн. руб. (на 31 декабря 2016 г. краткосрочные обязательства Группы превысили оборотные активы на 10 439 млн. руб.), обязательства Группы превысили ее активы на 20 286 млн. руб. (на 31 декабря 2016 г.: 30 003 млн. руб.).

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.

Способность Группы завершить проекты, в настоящий момент находящиеся в процессе строительства, а также финансировать свои контрактные обязательства по договорам соинвестирования, требует наличия значительных 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 2017 году Группа активно привлекала финансирование по договорам долевого участия в рамках продажи объектов жилой недвижимости, в 2018 году привлечение указанного финансирования будет продолжено. Таким образом, финансирование строительства жилой недвижимости в существенной части осуществляется за счет средств, полученных по договорам долевого участия;
- ▶ в ноябре 2016 года руководство Группы приняло решение о продаже части площадей проекта IQ-квартал, а также в декабре 2016 года – о продаже проекта ТРК «Лето». Сделка по продаже ТРК «Лето» была завершена в марте 2017 года (Примечание 25);
- ▶ в январе 2017 года Группа подписала договор о продаже нежилых помещений в БЦ «SkyLight». Сделка по продаже нежилых помещений была завершена в феврале 2017 года;
- ▶ в 4 квартале 2017 года Группа приняла решение о продаже оставшихся офисных помещений объекта IQ-квартал и в ноябре 2017 года подписала договор купли – продажи с покупателем. Сделка была завершена в декабре 2017 года.

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.

2. Принципы подготовки финансовой отчетности (продолжение)

Принцип непрерывности деятельности (продолжение)

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.

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

3.1. Суждения (продолжение)

Классификация имущества

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

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

Договоры операционной аренды – Группа в качестве арендодателя

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

3.2. 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.

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

3.2. Оценочные значения и допущения (продолжение)

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.

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.

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

3.2. Оценочные значения и допущения (продолжение)

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.

Обесценение гудвила и инвестиций в ассоциированные организации и совместные 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 ассоциированные организации и совместные предприятия. На каждую отчетную дату Группа определяет наличие объективных признаков обесценения инвестиций в ассоциированные организации и совместные предприятия. Если обесценение имеет место, Группа рассчитывает сумму обесценения как разницу между возмещаемой стоимостью ассоциированной организации и совместного предприятия и его балансовой стоимостью и отражает величину убытка от обесценения в составе доли в прибыли и убытках ассоциированной организации или совместного предприятия в отчете о совокупном доходе.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

3.2. Оценочные значения и допущения (продолжение)

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 2017 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.

Доля участия Группы и процент голосующих акций в основных дочерних организациях на 31 декабря 2017 г. и 31 декабря 2016 г. представлены следующим образом:

Организация	Место-нахождение	Инвестиционный проект	Доля участия и процент голосующих акций	
			31 декабря 2017 г.	31 декабря 2016 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%
«Альянс-Буд»	Украина	Киев	51%	51%
АО «Лубянка-Девелопмент»	Россия	«ЦДМ на Лубянке»	100%	100%
ООО «Галс-Инвест Девелопмент»	Россия	ТРК «Лето»	–	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%

Информация о выбытии ООО «Галс-Инвест Девелопмент» приведена в Примечании 5.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Объединение бизнеса

Объединение бизнеса учитывается с использованием метода приобретения. Стоимость приобретения оценивается как сумма переданного вознаграждения, оцененного по справедливой стоимости на дату приобретения, и неконтролирующей доли участия в приобретаемой компании. Для каждой сделки по объединению бизнеса приобретающая сторона оценивает неконтролирующую 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.

Гудвил

Гудвил первоначально оценивается по стоимости, определяемой как превышение суммы переданного вознаграждения, признанной неконтролирующей 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 прибыли и убытков. Впоследствии гудвил не амортизируется, а тестируется на предмет обесценения ежегодно по состоянию на 31 декабря.

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.

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)

Доли участия в совместных 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 совместного предприятия после вычета налогов.

Инвестиции в ассоциированные организации

Учет инвестиций Группы в ассоциированные организации осуществляется по методу долевого участия. Ассоциированные организации – это организации, на которые Группа оказывает существенное влияние.

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

Доля Группы в результатах операционной деятельности ассоциированных организаций отражается в отчете о совокупном доходе. В случае изменений, отраженных непосредственно в составе капитала ассоциированной организации, 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 ассоциированной организацией исключаются в части, соответствующей доле Группы в ассоциированной организации.

Доля прибыли или убытка ассоциированной организации отражается в отчете о совокупном доходе. Эта прибыль относится на акционеров ассоциированной организации и, таким образом, представляет собой прибыль или убыток после налогообложения и выделения неконтролирующих долей участия в дочерних компаниях ассоциированных организаций.

Финансовая отчетность ассоциированных организаций 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 ассоциированные организации.

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

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)

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.

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.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Затраты по займам (продолжение)

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, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность

Группа классифицирует внеоборотные активы и группы выбытия как предназначенные 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 предназначенные для продажи, оцениваются по наименьшему из двух значений – балансовой стоимости и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу.

Критерий классификации объекта в качестве предназначенного 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.

Активы и обязательства, классифицированные в качестве предназначенных 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.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Инвестиционная недвижимость (продолжение)

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

- ▶ увеличивается на балансовую стоимость обязательств перед главным арендатором или собственником, отраженных в отчете о финансовом положении в составе обязательств по финансовой аренде;
- ▶ увеличивается или уменьшается на справедливую стоимость деривативов, встроенных в договоры аренды.

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

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

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

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.

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)

Основные средства (продолжение)

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

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

Нематериальные активы

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

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

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.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Нематериальные активы (продолжение)

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 денежные эквиваленты, дебиторскую задолженность по основной деятельности и прочую дебиторскую задолженность, займы выданные, а также финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи.

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

Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность

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

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.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

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

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

После первоначальной оценки финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, оцениваются по справедливой стоимости, а нереализованные прибыли или убытки по ним признаются в качестве прочего совокупного дохода (далее также «ПСД») в составе резерва переоценки инструментов, 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.

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.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые обязательства (продолжение)

Производные финансовые инструменты

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

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

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

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

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

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

Налог на добавленную стоимость

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

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.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Недвижимость, предназначенная для продажи (продолжение)

Себестоимость включает:

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

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

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

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

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

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

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.

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)

Операции по обмену (продолжение)

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

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

Обесценение нефинансовых активов

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Обесценение нефинансовых активов (продолжение)

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

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

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

Денежные средства и денежные эквиваленты

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

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

Неконтролирующие 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, принадлежащие на держателей неконтролирующих долей участия в ООО, были отражены в составе краткосрочных обязательств. Доля в прибылях и убытках указанных дочерних организаций, принадлежащая на держателей неконтролирующих долей участия, представляется в отчете о совокупном доходе в составе финансовых доходов или расходов. При отрицательных чистых активах дочерних организаций Группы, имеющих организационно-правовую форму ООО, неконтролирующие доли участников отражаются в составе капитала.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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

Признание выручки

Выручка от продажи гостиничных номеров и прочих услуг

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

Арендный доход

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

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

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

Процентный доход

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Признание выручки (продолжение)

Плата за обслуживание и возмещаемые арендаторами расходы

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

Реализация объектов недвижимости

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

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

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

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

Выручка от оказания строительных услуг

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Налоги

Текущий налог на прибыль

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

Отложенный налог на прибыль

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

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

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

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

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 потребуются 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.

Информация по сегментам

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

Группа выделяет пять 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 – апартаменты для сдачи в аренду.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Информация по сегментам (продолжение)

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

Оценка справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Оценка справедливой стоимости (продолжение)

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

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

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

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

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

Принципы учета, принятые при составлении консолидированной финансовой отчетности, соответствуют принципам, применявшимся при составлении годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за год, завершившийся 31 декабря 2016 г., за исключением принятых новых стандартов и разъяснений, вступивших в силу на 1 января 2017 г. Группа не применяла досрочно какие-либо другие стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

Хотя Группа впервые применила эти новые стандарты и поправки в 2017 году, они не имеют существенного влияния на годовую консолидированную финансовую отчетность Группы.

Характер и влияние каждого нового стандарта или поправки описаны ниже:

Поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» – «Инициатива в сфере раскрытия информации»

Поправки требуют, чтобы организация раскрывала информацию об изменениях в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, включая как изменения, обусловленные денежными потоками, так и изменения, не обусловленные ими (например, прибыль или убытки от изменения валютных курсов). При первом применении данных поправок организации не обязаны предоставлять сравнительную информацию за предшествующие периоды. Группа представила информацию за текущий период в Примечании 31.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

Поправки к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» – «Признание отложенных налоговых активов в отношении нереализованных убытков»

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

Группа применила данные поправки ретроспективно. Однако их применение не оказало влияния на финансовое положение и результаты деятельности, поскольку у Группы отсутствуют вычитаемые временные разницы или активы, относящиеся к сфере применения поправок.

Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2014-2016 годов

Поправки к МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие информации об участии в других организациях» – «Разъяснение сферы применения требований к раскрытию информации в МСФО (IFRS) 12»

Поправки разъясняют, что требования к раскрытию информации в МСФО (IFRS) 12, за исключением описанных в пунктах В10-В16, применяются в отношении доли участия организации в дочерней организации, совместном предприятии или ассоциированной организации (или части доли в совместном предприятии или ассоциированной организации), которая классифицируется (или включается в состав выбывающей группы, которая классифицируется) как предназначенная для продажи.

Группа применила данные поправки ретроспективно. Однако их применение не оказало влияния на финансовое положение и результаты деятельности, поскольку у компаний Группы отсутствуют доли участия в дочерней организации, совместном предприятии или ассоциированной организации, относящиеся к сфере применения поправок.

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 планирует начать применение нового стандарта с требуемой даты вступления в силу и не будет пересчитывать сравнительную информацию. В 2017 году Группа осуществила общую оценку влияния всех трех частей МСФО (IFRS) 9. Эта предварительная оценка основывается на информации, доступной в настоящее время, и может быть изменена вследствие более детального анализа или получения дополнительной обоснованной и подтверждаемой информации, которая станет доступной для Группы в 2018 году, когда Группа начнет применение МСФО (IFRS) 9. В целом, Группа не ожидает значительного влияния новых требований на свой отчет о финансовом положении и собственный капитал, за исключением применения требований к обесценению в МСФО (IFRS) 9.

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. 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. В 2017 году Группа произвела предварительную оценку последствий применения МСФО 15. Группа планирует использовать вариант модифицированного ретроспективного применения нового стандарта с требуемой даты вступления в силу.

Группа признает выручку от продажи недвижимости в момент передачи объекта строительства по завершении строительного процесса и ввода объекта в эксплуатацию на дату подписания акта исполнения обязательств по договору долевого участия, передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

С 1 января 2017 г. вступила в силу новая редакция Федерального закона № 214-ФЗ. Основное изменение законодательства привело к тому, что договоры долевого участия стали нерасторгаемыми. В результате выручка по договорам долевого участия, заключенным после 1 января 2017 г., будет признаваться в течение времени на основе оценки степени выполнения обязанности к исполнению по договору.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

Кроме того, по условиям договоров долевого участия Группа получает предоплаты от покупателей для возведения многоквартирных домов. При определении цены операции МСФО 15 требует учитывать, в том числе, влияние значительного компонента финансирования, определенного с использованием ставки дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и ее покупателем в момент заключения договора.

На дату составления отчетности Группа не завершила детальный анализ количественного влияния последствий применения МСФО 15.

В МСФО (IFRS) 15 содержатся более подробные требования к представлению и раскрытию информации, чем в действующих МСФО. Требования к представлению вносят значительные изменения в существующую практику и значительным образом увеличивают объем информации, требуемой к раскрытию в консолидированной финансовой отчетности Группы. Многие требования к раскрытию информации в МСФО (IFRS) 15 являются совершенно новыми, и, по оценке Группы, некоторые из этих требований могут оказать значительное влияние на раскрытие информации.

Поправка к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной 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 ассоциированной организации или совместному предприятию, или вносится 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 ассоциированной 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 ассоциированной организации или совместном предприятии. Совет по МСФО перенес дату вступления данных поправок в силу на неопределенный срок, однако организация, применяющая данные поправки досрочно, должна применять их перспективно. Группа будет применять данные поправки, когда они вступят в силу.

Поправки к МСФО (IFRS) 2 «Классификация и оценка операций по выплатам на основе акций»

Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 2 «Выплаты на основе акций», в которых рассматриваются три основных аспекта: влияние условий перехода прав на оценку операций по выплатам на основе акций с расчетами денежными средствами; классификация операций по выплатам на основе акций с условием расчетов на нетто-основе для обязательств по налогу, удерживаемому у источника; учет изменения условий операции по выплатам на основе акций, в результате которого операция перестает классифицироваться как операция с расчетами денежными средствами и начинает классифицироваться как операция с расчетами долевыми инструментами.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

При принятии поправок организации не обязаны пересчитывать информацию за предыдущие периоды, однако допускается ретроспективное применение при условии применения поправок в отношении всех трех аспектов и соблюдения других критериев. Поправки вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение. Данный стандарт не применим к Группе.

МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

МСФО (IFRS) 16 был выпущен в январе 2016 года и заменяет собой МСФО (IAS) 17 «Аренда», Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4 «*Определение наличия в соглашении признаков аренды*», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «*Операционная аренда – стимулы*» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «*Определение сущности операций, имеющих юридическую форму аренды*». МСФО (IFRS) 16 устанавливает принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации об аренде и требует, чтобы арендаторы отражали все договоры аренды с использованием единой модели учета в балансе, аналогично порядку учета, предусмотренному в МСФО (IAS) 17 для финансовой аренды. Стандарт предусматривает два освобождения от признания для арендаторов – в отношении аренды активов с низкой стоимостью (например, персональных компьютеров) и краткосрочной аренды (т.е. аренды со сроком не более 12 месяцев). На дату начала аренды арендатор будет признавать обязательство в отношении арендных платежей (т.е. обязательство по аренде), а также актив, представляющий право пользования базовым активом в течение срока аренды (т.е. актив в форме права пользования). Арендаторы будут обязаны признавать процентный расход по обязательству по аренде отдельно от расходов по амортизации актива в форме права пользования.

Арендаторы также должны будут переоценивать обязательство по аренде при наступлении определенного события (например, изменении сроков аренды, изменении будущих арендных платежей в результате изменения индекса или ставки, используемых для определения таких платежей). В большинстве случаев арендатор будет учитывать суммы переоценки обязательства по аренде в качестве корректировки актива в форме права пользования.

Порядок учета для арендодателя в соответствии с МСФО (IFRS) 16 практически не изменяется по сравнению с действующими в настоящий момент требованиями МСФО (IAS) 17. Арендодатели будут продолжать классифицировать аренду, используя те же принципы классификации, что и в МСФО (IAS) 17, выделяя при этом два вида аренды: операционную и финансовую.

Кроме этого, МСФО (IFRS) 16 требует от арендодателей и арендаторов раскрытия большего объема информации по сравнению с МСФО (IAS) 17.

МСФО (IFRS) 16 вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение, но не ранее даты применения организацией МСФО (IFRS) 15.

В 2018 году Группа продолжит оценивать возможное влияние МСФО (IFRS) 16 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 (IAS) 40 «Переводы инвестиционной недвижимости из категории в категорию»

Поправки разъясняют, когда организация должна переводить объекты недвижимости, включая недвижимость, находящуюся в процессе строительства или развития, в категорию или из категории инвестиционной недвижимости. В поправках указано, что изменение характера использования происходит, когда объект недвижимости начинает или перестает соответствовать определению инвестиционной недвижимости и существуют свидетельства изменения характера его использования. Изменение намерений руководства в отношении использования объекта недвижимости само по себе не свидетельствует об изменении характера его использования. Организации должны применять данные поправки перспективно в отношении изменений характера использования, которые происходят на дату начала годового отчетного периода, в котором организация впервые применяет поправки, или после этой даты. Организация должна повторно проанализировать классификацию недвижимости, удерживаемой на эту дату, и, если применимо, произвести перевод недвижимости для отражения условий, которые существуют на эту дату. Допускается ретроспективное применение в соответствии с МСФО (IAS) 8, но только если это возможно без использования более поздней информации. Поправки вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение при условии раскрытия данного факта. Группа будет применять данные поправки, когда они вступят в силу. Однако поскольку текущая деятельность Группы соответствует требованиям разъяснения, Группа не ожидает, что оно окажет влияние на ее консолидированную финансовую отчетность.

Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2012-2016 годов (выпущены в декабре 2016 года)

Данные усовершенствования включают следующие:

МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия» – Разъяснение того, что решение оценивать объекты инвестиции по справедливой стоимости через прибыль или убыток должно приниматься отдельно для каждой инвестиции.

Поправки разъясняют следующее:

- ▶ Организация, которая специализируется на венчурных инвестициях, или другая аналогичная организация, может принять решение оценивать инвестиции в ассоциированные организации или совместные предприятия по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Такое решение принимается отдельно для каждой инвестиции при первоначальном признании.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

- ▶ Если организация, которая сама не является инвестиционной организацией, имеет долю участия в ассоциированной организации или совместном предприятии, являющихся инвестиционными организациями, то при применении метода долевого участия такая организация может решить сохранить оценку по справедливой стоимости, примененную ее ассоциированной организацией или совместным предприятием, являющимися инвестиционными организациями, к своим собственным долям участия в дочерних организациях. Такое решение применяется отдельно для каждой ассоциированной организации или совместного предприятия, являющихся инвестиционными организациями, на более позднюю из следующих дат: (а) дату первоначального признания ассоциированной организации или совместного предприятия, являющихся инвестиционными организациями; (б) дату, на которую ассоциированная организация или совместное предприятие становятся инвестиционными организациями; и (в) дату, на которую ассоциированная организация или совместное предприятие, являющиеся инвестиционными организациями, впервые становятся материнскими организациями.

Данные поправки применяются ретроспективно и вступают в силу 1 января 2018 г. Допускается досрочное применение. Если организация применит данные поправки в отношении более раннего периода, она должна раскрыть этот факт. Данные поправки не применимы к Группе.

Поправки к МСФО (IFRS) 4 «Применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» вместе с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования»

Данные поправки устраняют проблемы, возникающие в связи с применением нового стандарта по финансовым инструментам, МСФО (IFRS) 9, до внедрения МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», который заменяет собой МСФО (IFRS) 4. Поправки предусматривают две возможности для организаций, выпускающих договоры страхования: временное освобождение от применения МСФО (IFRS) 9 и метод наложения. Временное освобождение впервые применяется в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты. Организация может принять решение о применении метода наложения, когда она впервые применяет МСФО (IFRS) 9, и применять данный метод ретроспективно в отношении финансовых активов, классифицированных по усмотрению организации при переходе на МСФО (IFRS) 9. При этом организация пересчитывает сравнительную информацию, чтобы отразить метод наложения, в том и только в том случае, если она пересчитывает сравнительную информацию при применении МСФО (IFRS) 9. Данные поправки не применимы к Группе.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

Разъяснение КРМФО (IFRIC) 22 «Операции в иностранной валюте и предварительная оплата»

В разъяснении поясняется, что датой операции для целей определения обменного курса, который должен использоваться при первоначальном признании соответствующего актива, расхода или дохода (или его части) при прекращении признания немонетарного актива или немонетарного обязательства, возникающих в результате совершения или получения предварительной оплаты, является дата, на которую организация первоначально признает немонетарный актив или немонетарное обязательство, возникающие в результате совершения или получения предварительной оплаты. В случае нескольких операций совершения или получения предварительной оплаты организация должна определять дату операции для каждой выплаты или получения предварительной оплаты. Организации могут применять данное разъяснение ретроспективно. В качестве альтернативы организация может применять разъяснение перспективно в отношении всех активов, расходов и доходов в рамках сферы применения разъяснения, первоначально признанных на указанную дату или после нее:

- (i) начало отчетного периода, в котором организация впервые применяет данное разъяснение; или
- (ii) начало предыдущего отчетного периода, представленного в качестве сравнительной информации в финансовой отчетности отчетного периода, в котором организация впервые применяет данное разъяснение.

Разъяснение вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение при условии раскрытия данного факта. Группа не ожидает, что разъяснение окажет влияние на ее консолидированную финансовую отчетность.

Разъяснение КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль»

Разъяснение рассматривает порядок учета налога на прибыль, когда существует неопределенность налоговых трактовок, что влияет на применение МСФО (IAS) 12. Разъяснение не применяется к налогам или сборам, которые не относятся к сфере применения МСФО (IAS) 12, а также не содержит особых требований, касающихся процентов и штрафов, связанных с неопределенными налоговыми трактовками. В частности, разъяснение рассматривает следующие вопросы:

- ▶ рассматривает ли организация неопределенные налоговые трактовки отдельно;
- ▶ допущения, которые организация делает в отношении проверки налоговых трактовок налоговыми органами;
- ▶ как организация определяет налогооблагаемую прибыль (налоговый убыток), налоговую базу, неиспользованные налоговые убытки, неиспользованные налоговые льготы и ставки налога;
- ▶ как организация рассматривает изменения фактов и обстоятельств.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

Организация должна решить, рассматривать ли каждую неопределенную налоговую трактовку по отдельности или вместе с одной или несколькими другими неопределенными налоговыми трактовками. Необходимо использовать подход, который позволит с большей точностью предсказать результат разрешения неопределенности. Разъяснение вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты. Допускаются определенные освобождения при переходе.

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

Поправки к МСФО (IFRS) 9 «Предоплаты с отрицательной компенсацией»

В соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 9, финансовый актив классифицируется как оцениваемый по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, при условии, что целью удержания данного актива является получение «исключительно основной суммы и процентов по основной сумме задолженности» (та называемый, SPPI критерий), и инструмент удерживается в рамках соответствующей бизнес модели для такой классификации.

В октябре 2017 года были выпущены поправки к МСФО (IFRS) 9, уточняющие что SPPI критерий для финансового актива выполняется независимо от события или обстоятельств, которые приводят к досрочному прекращению договора и независимо от того, какая сторона платит или получает разумную компенсацию за такое досрочное прекращение. При этом досрочное прекращение договора может быть, как результатом истечения договорного срока, так и события, находящегося вне контроля сторон договора, например, изменений в законодательстве.

Поправки вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после это даты.

Группа анализирует вероятное влияния поправок на свою консолидированную финансовую отчетность и планирует начать их применение с требуемой даты вступления в силу.

Поправки к МСФО (IAS) 28 – «Долгосрочные вклады в ассоциированные и совместные предприятия»

Поправки уточняют, что организация должна применять МСФО (IFRS) 9 к учету долгосрочных вкладов в ассоциированные или совместные предприятия, к которым не применяется метод долевого участия, но которые по сути формируют часть чистых инвестиций в ассоциированное или совместное предприятие (долгосрочные вклады). Это означает, что к таким долгосрочным вкладам должна применяться модель ожидаемых кредитных убытков в соответствии с МСФО (IFRS) 9.

Поправки вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после это даты.

Группа анализирует вероятное влияния поправок на свою консолидированную финансовую отчетность и планирует начать применение поправок с требуемой даты вступления в силу.

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 2015-2017 годов (выпущены в декабре 2017 года)

Совет по МСФО выпустил ежегодные усовершенствования международных стандартов финансовой отчетности.

Изменения касаются следующих стандартов:

- ▶ МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса»;
- ▶ МСФО (IFRS) 11 «Совместная деятельность»;
- ▶ МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль»;
- ▶ МСФО (IAS) 23 «Затраты по займам».

Поправки вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение. Если организация применит данные поправки в отношении более раннего периода, она должна раскрыть этот факт.

Группа не ожидает, что данные поправки окажут влияние на ее консолидированную финансовую отчетность.

Пересмотренная версия Концептуальных основ МСФО (выпущена в марте 2018 года)

Совет по МСФО выпустил пересмотренную версию Концептуальных основ МСФО.

Концептуальные основы содержат фундаментальные концепции финансовой отчетности, направляющие Совет по МСФО в разработке стандартов, помогают компаниям в разработке собственных учетных политик, если стандарты МСФО прямо не оговаривают порядок учета той или иной транзакции, а всем пользователям отчетности в целом – лучше понимать международные стандарты.

В пересмотренную версию Концептуальных основ включены несколько новых концепций, обновленные определения и критерии признания активов и обязательств, уточнения в ряде областей. Кроме этого, Совет по МСФО внес изменения в отсылки к Концептуальным основам в самих стандартах МСФО.

Совет по МСФО приступает к использованию Концептуальных основ МСФО в своей работе немедленно. Для компаний применение Концептуальных основ МСФО обязательно для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2020 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение.

Группа планирует начать применение пересмотренных Концептуальных основ МСФО с требуемой даты вступления в силу.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

5. Приобретение и выбытие

Выбытие ООО «Галс-Инвест Девелопмент»

В марте 2017 года Группа продала третьей стороне 100% долей в уставном капитале компании ООО «Галс-Инвест Девелопмент», владеющей торговым-развлекательным комплексом «Лето», г. Санкт-Петербург, активы и обязательства которой по состоянию на 31 декабря 2016 г. были отражены в составе активов, классифицированных как предназначенные для продажи и обязательств, непосредственно связанных с активами, предназначенными для продажи (Примечание 25).

На дату выбытия балансовая стоимость чистых активов была представлена следующим образом:

Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	9 113
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	1
Прочие финансовые активы	3
Денежные средства	437
Встроенные производные финансовые инструменты	(159)
Отложенные налоговые обязательства	(580)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(417)
Выбывшие чистые активы	8 398
Полученное вознаграждение	9 202
Прибыль от реализации объекта	804

Выбытие ЗАО «Система-Галс Северо-Запад»

В декабре 2017 года была ликвидирована компания ЗАО «Система-Галс Северо-Запад», выполнявшая функции заказчика по строительству торгово-развлекательного комплекса «Лето». Группа признала убыток от выбытия в размере 45 млн. руб., который был отражен в составе прибыли от выбытия активов, классифицированных как предназначенные для продажи и обязательств, непосредственно связанных с активами, предназначенными для продажи.

Приобретение ООО «Лира»

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

5. Приобретение и выбытие (продолжение)

Приобретение ООО «Лира» (продолжение)

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

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

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

Выбытие ООО «Лира»

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

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

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

6. Существенные дочерние компании с существенными неконтролирующими долями участия

Название	Страна регистрации	Место осуществления деятельности	Голоса, удерживаемые неконтролирующими долями участия	Прибыль, отнесенная на неконтролирующие доли участия	Накопленные неконтролирующие доли участия на конец года
2017 год					
Citer Invest B.V.	Нидерланды	Россия	49,5%	2 178	3 582
2016 год					
Citer Invest B.V.	Нидерланды	Россия	49,5%	3 158	1 404

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

Обобщенный отчет о совокупном доходе

	За год, закончившийся 31 декабря 2017 г.	За год, закончившийся 31 декабря 2016 г.
Citer Invest B.V.		
Реализация недвижимости, предназначенной для продажи	15 394	–
Себестоимость недвижимости, предназначенной для продажи	(12 148)	–
Валовая прибыль от реализации недвижимости, предназначенной для продажи	3 246	–
Прибыль от изменения справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости	3 697	6 999
Административные расходы и расходы на продажу	(107)	(18)
Прочие операционные (расходы)/доходы, сальдо	(942)	(60)
Финансовые доходы/(расходы), сальдо	452	975
Прибыль до налогообложения	6 346	7 896
Налог на прибыль	(1 945)	(1 516)
Прибыль за год	4 401	6 380
Итого совокупный доход	4 401	6 380
Приходящийся на:		
Собственников материнской компании	2 223	3 222
Неконтролирующие доли участия	2 178	3 158

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

Обобщенный отчет о финансовом положении

Citer Invest B.V.	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2016 г.
Внеоборотные активы		
Основные средства	5	6
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	209	12 243
Прочие нефинансовые активы	896	997
Отложенные налоговые активы	441	–
	1 551	13 246
Оборотные активы		
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года	3 286	11 540
Прочие финансовые активы	16 867	7 412
Прочие нефинансовые активы	909	1 276
	21 062	20 228
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи	319	263
	21 381	20 491
Итого активы	22 932	33 737
Долгосрочные обязательства		
Процентные кредиты и займы	–	7 291
Отложенные налоговые обязательства	–	1 104
	–	8 395
Краткосрочные обязательства		
Процентные кредиты и займы	3 106	3 167
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	11 324	1 262
Прочие нефинансовые обязательства	1 176	17 014
	15 606	21 443
Итого обязательства	15 606	29 838
Капитал	7 326	3 899
Приходящийся на:		
Собственников материнской компании	3 744	2 495
Неконтролирующие доли участия	3 582	1 404

Обобщенная информация о денежных потоках

Citer Invest B.V.	За год, закончившийся 31 декабря 2017 г.	За год, закончившийся 31 декабря 2016 г.
Операционная деятельность	(1 641)	14 701
Инвестиционная деятельность	19 998	(1 267)
Финансовая деятельность	(9 000)	(6 112)
Чистое увеличение/(уменьшение) в составе денежных средств и денежных эквивалентов	9 357	7 322

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

7. Арендный доход

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

По состоянию на 31 декабря 2017 г. Группа получила невозвратный гарантийный депозит объекта БЦ «Даниловский форт» на сумму 142,7 млн. руб. и гарантийные депозиты, возвращаемые в конце срока аренды объектов БЦ «SkyLight» и «ЦДМ на Лубянке», на сумму 320,1 млн. руб. и 151,8 млн. руб., соответственно. За год, завершившийся 31 декабря 2017 г., Группа отразила проценты по возвратным гарантийным депозитам арендаторов на сумму 37 млн. руб. (Примечание 13).

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

Доход, полученный от аренды объектов БЦ «SkyLight», ТРК «Лето», ЦДМ на Лубянке, «Даниловский форт», ГОК «Пекин» и других объектов недвижимости за год, завершившийся 31 декабря 2017 г., составил 2 050 млн. руб., 368 млн. руб., 1 119 млн. руб., 619 млн. руб., 173 млн. руб. и 39 млн. руб., соответственно.

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

На 31 декабря 2017 г. и 31 декабря 2016 г. будущие минимальные арендные платежи по договорам операционной аренды без права досрочного прекращения представлены ниже:

Ожидаемый срок погашения	Будущие минимальные арендные платежи	
	2017 г.	2016 г.
В течение одного года	3 413	2 488
Со второго по пятый год	11 949	14 378
	15 362	16 866

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

В 2016 году Группа ввела в эксплуатацию 1-ю очередь проекта ЖК «Наследие», а в 2017 году Группа ввела в эксплуатацию 2-ю очередь (2-й этап) данного проекта. В 2017 году и 2016 году по подписанным актам приемки-передачи жилых и нежилых помещений Группа признала выручку в размере 6 114 млн. руб. и 7 933 млн. руб. и затраты в размере 4 850 млн. руб. и 5 654 млн. руб., соответственно.

В 2017 году и в декабре 2016 года Группа ввела в эксплуатацию 2-ю и 1-ю очереди проекта IQ-Квартал, соответственно. В 2017 году Группа признала выручку от реализации жилых и нежилых помещений проекта IQ-Квартал в размере 15 394 млн. руб. и затраты в размере 12 369 млн. руб.

В 2016 году Группа ввела в эксплуатацию проект ЖК «Wine House». В 2017 году и 2016 году по подписанным актам приемки – передачи жилых и нежилых помещений Группа признала выручку в размере 2 737 млн. руб. и 5 572 и затраты в размере 2 032 млн. руб. и 3 845 млн. руб., соответственно.

В 2017 году и 2016 году Группа признала выручку в размере 454 млн. руб. и 617 млн. руб., соответственно, и затраты в размере 400 млн. руб. и 488 млн. руб., соответственно, от реализации нежилых помещений в реконструируемом здании, являющимся частью проекта ЖК «WineHouse».

В 2016 году Группа ввела в эксплуатацию проект ЖК «Сады Пекина». В 2017 году и 2016 году по подписанным актам приемки-передачи нежилых помещений Группа признала выручку в размере 3 512 млн. руб. и 5 408 млн. руб. и затраты в размере 1 862 млн. руб. и 3 032 млн. руб., соответственно.

В 2014 году Группа ввела в эксплуатацию проект «Камелия». В 2017 году и в 2016 году по подписанным актам приемки-передачи жилых и нежилых помещений Группа признала выручку в размере 68 млн. руб. и 596 млн. руб., соответственно, и затраты в размере 28 млн. руб. и 423 млн. руб., соответственно.

В 2014 году Группа ввела в эксплуатацию проект ЖК «Литератор». В 2017 году и в 2016 году по подписанным актам приемки-передачи жилых и нежилых помещений Группа признала выручку в размере 254 млн. руб. и 501 млн. руб., соответственно, и затраты в размере 150 млн. руб. и 444 млн. руб., соответственно.

В 2017 году и 2016 году Группа отразила выручку в размере 3 млн. руб. и 26 млн. руб., соответственно, и затраты в размере 1 млн. руб. и 18 млн. руб., соответственно, по проектам ЖК «Нахимовский», ЖК «Мичуринский» и ЖК «Солнце».

	<u>2017 г.</u>	<u>2016 г.</u>
Общая площадь, переданная заказчикам (кв. м)	106 531,2	70 508,2
Площадь машиномест, переданных заказчикам (кв. м)	6 721,2	8 868,6

Выручка от предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг за год, завершившийся 31 декабря 2017 г., в размере 733 млн. руб. и 260 млн. руб. и за год, завершившийся 31 декабря 2016 г. в размере 704 млн. руб. и 274 млн. руб. относится к гостинице «Swissotel Resort Сочи Камелия» и к гостинице «Пекин», 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)

Себестоимость гостиничных услуг за годы, завершившиеся 31 декабря 2017 г. и 2016 г., представлена следующим образом:

	2017 г.	2016 г.
Расходы на содержание персонала	259	250
Амортизация	120	151
Материальные затраты, в т.ч. продукты питания и напитки	138	148
Расходы на поддержание деятельности и обслуживание объекта	339	296
	856	845

Прочая выручка от реализации за годы, завершившиеся 31 декабря 2017 г. и 2016 г., представляет собой выручку, полученную в качестве агентского вознаграждения в размере 83 99 млн. руб. и 85 млн. руб., соответственно, и прочую выручку.

9. Административные расходы и расходы на продажу

	2017 г.	2016 г.
Расходы на содержание персонала	958	1 079
Расходы на рекламу	728	744
Консультационные и прочие профессиональные услуги	143	109
Услуги риелторов	89	68
Амортизация	53	58
Расходы на компьютерное обеспечение	86	49
Вознаграждение за пользование системой бронирования гостиничных номеров	36	35
Ремонт, техническое обслуживание и коммунальные услуги	19	27
Банковские услуги	19	22
Расходы на охрану	10	11
Услуги связи	10	10
Аренда помещений и земли	7	4
Прочее	100	55
	2 258	2 271

В 2017 году и 2016 году Группа осуществила расходы в рамках проведения рекламных компаний основных проектов и бренда «Галс».

10. Прочие операционные доходы

	2017 г.	2016 г.
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости (Прим.15)	1 348	–
Доход от списания кредиторской задолженности	201	166
Восстановление резерва на достройку	81	–
Штрафы, неустойки по договорам	21	325
Возврат налога на имущество	–	106
Возврат ранее списанной дебиторской задолженности	–	39
Прочее	102	106
	1 753	742

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

10. Прочие операционные доходы (продолжение)

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

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

В 2017 году и 2016 году Группа признала доход от списания кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности в размере 85 млн. руб. и 166 млн. руб., соответственно.

11. Прочие операционные расходы

	2017 г.	2016 г.
Налоги, кроме налога на прибыль	762	521
Списание авансов, выданных под строительство и других активов	622	161
Обесценение нематериальных активов (Примечание 19)	278	–
Восстановление кредиторской задолженности	199	–
Движение резерва под судебные иски и неустойки по договорам	66	174
Обесценение основных средств, нетто (Примечание 18)	–	40
Расходы за поручительство по банковской гарантии	32	–
Обесценение финансовых активов, имеющих в наличии для продажи (Примечание 22)	–	1 378
Прочее	192	188
	2 151	2 462

12. Финансовые доходы

	2017 г.	2016 г.
Проценты по банковским депозитам	1 416	1 924
Прибыль по финансовым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	180	1 493
Проценты по займам выданным	24	3
	1 620	3 420

За 2017 год и 2016 год прибыль по финансовым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в размере 180 млн. руб. и 1 493 млн. руб., соответственно, относится к встроенным производным инструментам, которые были выделены из договоров аренды.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

13. Финансовые расходы

	2017 г.	2016 г.
Проценты по кредитам и займам	5 604	8 124
За вычетом капитализированных сумм	(830)	(2 290)
Расходы по финансовой аренде	34	37
Проценты по гарантийным депозитам арендаторов (Примечание 7)	37	35
Итого	4 845	5 906

В 2017 году Группа капитализировала проценты по банковским кредитам в составе стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости, недвижимости, предназначенной для продажи, и активы, классифицированные как предназначенные для продажи на сумму 419 млн. руб., 384 млн. руб. и 27 млн. руб., соответственно.

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

14. Налог на прибыль

Основные компоненты расходов по налогу на прибыль за 2017 и 2016 годы включают в себя следующее:

	2017 г.	2016 г.
Консолидированный отчет о совокупном доходе		
Текущий налог на прибыль	(4 559)	(1 776)
Отложенные доходы/(расходы) по налогу на прибыль, связанные с возникновением и уменьшением сумм временных разниц	3 485	(1 553)
Налог на прибыль	(1 074)	(3 329)

Сверка между расходами по налогу на прибыль и бухгалтерской прибылью, умноженной на ставку налога на прибыль, действующую в Российской Федерации за год, завершившийся 31 декабря 2017 г. и 2016 г. представлена ниже:

	2017 г.	2016 г.
Прибыль до налогообложения	4 700	9 942
Налог на прибыль, рассчитанный на основе прибыли до налогообложения по действующей ставке (20%)	(940)	(1 988)
Доходы/(расходы), не уменьшающие налоговую базу	306	(895)
Влияние различий в ставках налогообложения в других странах	(196)	(315)
Изменение суммы непризнанных отложенных налоговых активов	(244)	(131)
Расход по налогу на прибыль, отраженный в консолидированном отчете о совокупном доходе	(1 074)	(3 329)

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		Выбытие дочерних компаний	Консолидированный отчет о совокупном доходе 2017 г.
	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2016 г.		
Отложенные налоговые обязательства				
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	(2 306)	(3 432)	27	1 099
Разница в сроках признания финансовых результатов	(32)	(63)	-	31
Разница в сроках признания капитализированных процентов	(856)	(1 743)	40	847
Разница в сроках признания затрат	(689)	(1 564)	-	875
Прочие обязательства	(520)	(1 004)	-	484
	(4 403)	(7 806)	67	3 336
Отложенные налоговые активы				
Начисление резервов	98	17	-	81
Оценка активов, кроме инвестиционной недвижимости	71	79	-	(8)
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	867	649	(11)	229
Амортизация	-	3	-	(3)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	5 071	5 453	-	(382)
Непризнанные налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	(1 509)	(1 285)	-	(224)
Обесценение финансовых активов, имеющих в наличии для продажи	481	481	-	-
Оценка иных активов	732	276	-	456
	5 811	5 673	(11)	149
Расход по отложенному налогу			56	3 485

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		Перевод в активы, предназначенные для продажи (Примечание 25) 2016 г.	Консолидированный отчет о совокупном доходе 2016 г.
	31 декабря 2016 г.	31 декабря 2015 г.		
Отложенные налоговые обязательства				
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	(3 432)	(2 870)	231	(793)
Разница в сроках признания финансовых результатов	(63)	(65)	-	2
Разница в сроках признания капитализированных процентов	(1 743)	(1 752)	285	(276)
Разница в сроках признания затрат	(1 564)	(1 535)	47	(76)
Прочие обязательства	(1 004)	(678)	-	(326)
	(7 806)	(6 900)	563	(1 469)
Отложенные налоговые активы				
Начисление резервов	17	2	-	15
Оценка активов, кроме инвестиционной недвижимости	79	99	-	(20)
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	649	762	(4)	(109)
Амортизация	3	3	-	-
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	5 453	5 581	-	(128)
Непризнанные налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	(1 285)	(1 150)	-	(135)
Обесценение финансовых активов, имеющих в наличии для продажи	481	206	-	275
Оценка иных активов	276	266	(8)	18
	5 673	5 769	(12)	(84)
Расход по отложенному налогу			551	(1 553)

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 2017 г.	31 декабря 2016 г.
Отложенные налоговые активы/(обязательства), нетто		
Суммы, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении		
Отложенные налоговые активы	3 475	2 731
Отложенные налоговые обязательства	(2 067)	(4 864)
Отложенные налоговые активы/(обязательства), нетто	1 408	(2 133)

Сверка чистой суммы отложенного налогового обязательства за год, завершившийся 31 декабря 2017 г. и 2016 г. представлена ниже:

	2017 г.	2016 г.
На 1 января	(2 133)	(1 131)
Налог на прибыль, отраженный в консолидированном отчете о совокупном доходе	3 485	(1 553)
Выбытие дочерних компаний	56	
Перевод в активы, классифицированные как предназначенные для продажи	-	551
На 31 декабря	1 408	(2 133)

По состоянию на 31 декабря 2017 и 2016 гг. Группа признала отложенные налоговые активы в отношении налоговых убытков, перенесенных на будущие налоговые периоды в размере 17 810 млн. руб. и 20 840 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2017 и 2016 гг. Группа не признала отложенные налоговые активы в отношении налоговых убытков в размере 7 545 млн. руб. и 6 425 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

	2017 г.	2016 г.
На 1 января	32 695	44 456
Капитальные вложения в собственные объекты недвижимости и изменения прочих капитализированных компонентов	(134)	196
Выбытие	(22 047)	-
Перевод из состава недвижимости, предназначенной для продажи	66	-
Перевод из категории незавершенных объектов инвестиционной недвижимости	20 018	-
Перевод в категории «активы, классифицированные как предназначенные для продажи» (Примечание 25)	-	(9 056)
Изменения справедливой стоимости	(4 447)	(2 901)
На 31 декабря	26 151	32 695

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

15. Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (продолжение)

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

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

По состоянию на 31 декабря 2017 г. и 31 декабря 2016 г. справедливая стоимость зданий, удерживаемых для получения арендного дохода, в сумме 25 842 млн. руб. и 32 210 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 2017 г.	31 декабря 2016 г.
Договорная ставка арендной платы, тыс. руб. / кв. м в год	31,9	26,2
Индексация арендной платы в год (в среднем)	4,4%	4,6%
Рыночная ставка арендной платы, тыс. руб. / кв. м в год		
Офисные помещения	20,3	21,9
Торговые площади	24,2	21,1
Терминальная ставка капитализации	10,8%	11,1%
Ставка дисконтирования	15,0%	15,3%

Вследствие существующей неопределенности по основным инвестиционным параметрам объектов и непрозрачности рынка справедливая стоимость объектов инвестиционной недвижимости может находиться в диапазоне +/-10%.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. и 31 декабря 2016 г. справедливая стоимость земли, удерживаемой для получения дохода от прироста стоимости в течение длительного периода времени, в сумме 309 млн. руб. и 485 млн. руб., соответственно, определялась с применением сравнительного подхода.

В феврале 2017 года Группа реализовала третьей стороне нежилые помещения Башни Б в БЦ «SkyLight» общей площадью 4 467,4 кв.м. Справедливая стоимость переданных помещений и связанных с ними обязательств, составили 2 081 млн. руб. и 1 246 млн. руб. соответственно. Финансовый результат от выбытия инвестиционной недвижимости отражен в составе прочих операционных доходов консолидированного отчета о совокупном доходе (Примечание 10).

В мае 2017 года Группа продала третьей стороне земельный участок, расположенный в г. Ялта, справедливая стоимость которого составляла 157 млн. руб. Финансовый результат от выбытия актива отражен в составе прочих операционных доходов консолидированного отчета о совокупном доходе (Примечание 10).

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

15. Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (продолжение)

В октябре 2017 года многофункциональный комплекс «IQ-квартал» в «Москва-Сити» стоимостью 20 018 млн. руб. был переведен из категории «Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости» в категорию «Завершенные объекты инвестиционной недвижимости», поскольку Группа завершила строительство данного объекта.

В ноябре 2017 года часть помещений «IQ-квартал» стоимостью 19 810 млн. руб. была продана (Примечание 33). Финансовый результат от реализации инвестиционной недвижимости отражен в составе прочих операционных доходов консолидированного отчета о совокупном доходе (Примечание 10).

В декабре 2016 года объект ТРК «Лето» стоимостью 9 056 млн. руб. был переведен из категории «Завершенные объекты инвестиционной недвижимости» в категорию «Активы, классифицированные как предназначенные для продажи», так как Группа в 2016 году приняла решение о продаже проекта и завершила сделку в 2017 году (Примечание 5).

16. Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости

	2017 г.	2016 г.
На 1 января	15 724	13 092
Капитальные вложения в собственные объекты недвижимости и прочие капитализированные компоненты	6 200	2 006
Капитализированные проценты (Примечание 13)	419	1 301
Перевод в категорию завершенных объектов инвестиционной недвижимости	(20 018)	-
Перевод в категорию недвижимости, предназначенной для продажи (Примечание 20)	-	(7 338)
Перевод в категорию «активы, классифицированные как предназначенные для продажи» (Примечание 25)	(923)	(263)
Изменения справедливой стоимости	3 358	6 926
На 31 декабря	4 760	15 724

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 2017 г. и 31 декабря 2016 г. справедливая стоимость незавершенных объектов инвестиционной недвижимости, в сумме 4 760 млн. руб. и 15 724 млн. руб., соответственно, определялась с применением доходного метода.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

16. Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости (продолжение)

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

	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2016 г.
Индексация арендной платы за год (в среднем)	4,0%	4,3%
Рыночная ставка арендной платы, тыс. руб. / кв. м в год:		
Офисные помещения	24,8	25,6
Торговые площади	30,0	49,7
Терминальная ставка капитализации	10,8%	11,3%
Ставка дисконтирования	17,34%	21,23%
Затраты на строительство, тыс. руб. / кв. м	90,8	90,1

Вследствие существующей неопределенности по основным инвестиционным параметрам объектов и непрозрачности рынка справедливая стоимость объектов инвестиционной недвижимости может находиться в диапазоне +/-10%.

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

В 2016 году часть площадей проекта IQ-квартал, относящаяся к первому этапу строительства (подземный паркинг), разрешение на ввод в эксплуатацию которого было получено в декабре 2016 года, справедливой стоимостью 263 млн. руб. была переведена из категории «Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости» в категорию «Активы, классифицированные как предназначенные для продажи», поскольку руководством Группы принято решение о продаже актива (Примечание 25).

17. Инвестиции в совместное предприятие

Инвестиции в совместное предприятие включали следующее:

Наименование	Страна регист- рации	Место осущест- вления деятель- ности	Проект	Фактичес- кая доля участия с правом голоса, %	31 декабря	31 декабря
					2017 г.	2016 г.
ЗАО «Эквивалент»	Россия	Россия	«Невская ратуша»	50%	623	410
Итого					623	410

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

17. Инвестиции в совместное предприятие (продолжение)

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.

	2017 г.	2016 г.
На 1 января	410	394
Доля в прибыли совместного предприятия, за вычетом налога, отраженная в консолидированном отчете о совокупном доходе	213	16
На 31 декабря	623	410

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

	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2016 г.
Внеоборотные активы	19 119	8 588
Оборотные активы	2 467	11 882
Долгосрочные обязательства	(20 275)	(1 678)
Краткосрочные обязательства	(65)	(17 972)
Чистые активы	1 246	820
Пропорциональная доля владения Группы	50%	50%
Балансовая стоимость инвестиции	623	410

	За год, закончившийся 31 декабря 2017 г.	За год, закончившийся 31 декабря 2016 г.
Прибыль за год	426	32
Доля Группы в прибыли за год	213	16

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	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость				
На 1 января 2016 г.	7 736	718	1 192	9 646
Поступления	296	38	27	361
Перевод в категорию «недвижимость, предназначенная для продажи»	-	-	(1 219)	(1 219)
Перевод в категорию «активы, классифицированные как предназначенные для продажи»	(37)	-	-	(37)
Выбытия	(200)	(55)	-	(255)
На 31 декабря 2016 г.	7 795	701	-	8 496
Поступления	96	95	-	191
Перевод между категориями	37	(37)	-	-
Выбытия	-	(33)	-	(33)
На 31 декабря 2017 г.	7 928	726	-	8 654
Накопленная амортизация и обесценение				
На 1 января 2016 г.	(6 043)	(358)	-	(6 401)
Начисленная амортизация за год	(67)	(158)	-	(225)
Обесценение (Примечание 11)	(200)	-	-	(200)
Восстановление обесценения (Примечание 11)	160	-	-	160
Перевод в категорию «активы, классифицированные как предназначенные для продажи»	34	-	-	34
Выбытия	200	36	-	236
На 31 декабря 2016 г.	(5 916)	(480)	-	(6 396)
Начисленная амортизация за год	(77)	(111)	-	(188)
Перевод между категориями	(34)	34	-	-
Выбытия	-	30	-	30
На 31 декабря 2017 г.	(6 027)	(527)	-	(6 554)
Остаточная стоимость				
На 31 декабря 2017 г.	1 901	199	-	2 100
На 31 декабря 2016 г.	1 879	221	-	2 100

Затраты по займам, капитализированные в течение 2017 и 2016 годов, составили ноль млн. руб. и 197 млн. руб., соответственно.

«Swissotel Resort Сочи Камелия»

В 2017 и 2016 годах Группа провела тест на обесценение гостиницы «Swissotel Resort Сочи Камелия» и определила его возмещаемую стоимость как справедливую стоимость (за вычетом затрат на продажу).

По состоянию на 31 декабря 2017 г. балансовая стоимость объекта не превышала его возмещаемую стоимость, соответственно, обесценения актива признано не было.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

18. Основные средства (продолжение)

«Swissotel Resort Сочи Камелия» (продолжение)

В 2016 году Группа восстановила ранее начисленное обесценение в размере 160 млн. руб. с отражением в составе прочих операционных расходов.

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

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

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

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

В отношении остальных объектов основных средств по состоянию на 31 декабря 2017 г. индикаторов обесценения нет.

«Sheraton Rostov-on-Don Hotel»

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

В сентябре 2016 года Группа продала 100% долей в уставном капитале компании ООО «Лира» (г. Ростов-на-Дону), являющейся собственником гостиницы «Sheraton Rostov-on-Don Hotel» (Примечание 5).

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

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

- ▶ ставка дисконтирования (до налога) – 16%;
- ▶ период эксплуатации гостиницы – с 2017 по 2022 год, в котором гостиницу 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)

18. Основные средства (продолжение)

IQ-квартал

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

19. Нематериальные активы

Нематериальные активы включали следующее:

	Гудвил	Права на строительство	Прочее	Итого
Первоначальная стоимость				
На 1 января 2016 г.	92	675	5	772
Поступления	-	-	-	-
Выбытия	-	-	-	-
На 31 декабря 2016 г.	92	675	5	772
Поступления	-	-	-	-
Выбытия	(92)	-	-	(92)
На 31 декабря 2017 г.	-	675	5	680
Амортизация и обесценение				
На 1 января 2016 г.	-	(222)	(5)	(227)
Амортизация	-	(5)	-	(5)
На 31 декабря 2016 г.	-	(227)	(5)	(232)
Амортизация	-	(16)	-	(16)
Обесценение (Примечание 11)	-	(278)	-	(278)
Выбытия	-	-	-	-
На 31 декабря 2017 г.	-	(521)	(5)	(526)
Остаточная стоимость				
На 31 декабря 2017 г.	-	154	-	154
На 31 декабря 2016 г.	92	448	-	540

В 2011 году Группа признала гудвил в размере 92 млн. руб. в результате приобретения компании Citer Invest B.V. (проект «IQ-квартал»). В 2017 году Группа прекратила признание гудвила в связи с тем, что значительная часть площадей проекта «IQ-квартал» была реализована третьим лицам в рамках сделок купли-продажи, завершаемых в отчетном периоде. Эффект от выбытия гудвила был отнесен на финансовый результат от реализации соответствующих активов (недвижимость, предназначенная для продажи, инвестиционная недвижимость) и отражен в составе себестоимости недвижимости, предназначенной для продажи, и прочих операционных расходов консолидированного отчета о совокупном доходе.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

19. Нематериальные активы (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2016 г. тест на обесценение гудвила был проведен для «IQ-квартал» как подразделения, генерирующего денежные потоки. Возмещаемая стоимость определялась как стоимость от использования путем дисконтирования будущих денежных потоков от проекта. Ниже приведены существенные допущения, принятые при оценке стоимости от использования проекта «IQ-квартал»:

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

В 2017 году Группа признала убыток от обесценения прав на строительство в сумме 278 млн. руб., относящийся к той части проектов, реализация которых является экономически и технически необоснованной.

20. Недвижимость, предназначенная для продажи

	2017 г.	2016 г.
На 1 января	39 252	30 906
Понесенные затраты на строительство	11 916	12 901
Капитализированные проценты	384	792
Реализованные объекты (Примечание 8)	(21 658)	(13 904)
Перевод в состав завершенных объектов инвестиционной недвижимости	(66)	–
Перевод из категории «незавершенные объекты инвестиционной недвижимости»	–	7 338
Перевод из категории «основные средства» (Примечание 18)	–	1 219
На 31 декабря	29 828	39 252

В течение 2017 и 2016 годов Группа капитализировала затраты на содержание персонала в сумме 369 млн. руб. и 389 млн. руб., соответственно, в составе стоимости недвижимости, предназначенной для продажи.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2016 г.
Дебиторская задолженность по основной деятельности		
Дебиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	300	247
	300	247
Прочая дебиторская задолженность		
Прочая дебиторская задолженность – третьи стороны	542	719
Прочая дебиторская задолженность – связанные стороны	106	20
	648	739
	948	986
Прочие оборотные финансовые активы		
Вексель к получению – связанные стороны	–	96
Займы выданные – третьи стороны	6	6
Займы выданные – связанные стороны	–	2
	6	104

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

22. Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

По состоянию на 31 декабря 2017 и 2016 г. финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, на общую сумму 427 млн. руб. и 427 млн. руб., соответственно, включали инвестиции в некотирующиеся доли участия в капитале.

В 2017 и 2016 году Группа провела тест на обесценение и признала убыток в сумме ноль млн. руб. и 1 378 млн. руб., соответственно (Примечание 11).

23. Денежные средства и денежные эквиваленты

	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2016 г.
Денежные средства на счетах в банках и в кассе	380	467
Краткосрочные депозиты	24 779	20 184
	25 159	20 651

На 31 декабря 2017 г. денежные средства и денежные эквиваленты были представлены следующим образом: 25 158 млн. руб. в ВТБ (на 31 декабря 2016 г.: 20 647 млн. руб.), 1 млн. руб. в прочих банках (на 31 декабря 2016 г.: 4 млн. руб.).

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

23. Денежные средства и денежные эквиваленты (продолжение)

Краткосрочные депозиты размещаются на различные сроки (от одного дня до трех месяцев) в зависимости от потребностей Группы в денежных средствах. На 31 декабря 2017 г. и 31 декабря 2016 г. средневзвешенная процентная ставка по вкладам составляла 8,15% и 9,6%, соответственно.

ВТБ по состоянию на 31 декабря 2017 г. агентством Moody's присвоен кредитный рейтинг Ba1 (на 31 декабря 2016 г. – Ba1).

24. Прочие нефинансовые активы

	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2016 г.
Прочие внеоборотные активы		
Авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости	935	2 017
Авансы, выданные под строительство основных средств	4	130
	939	2 147
Прочие оборотные активы		
Авансы, выданные под строительство объектов недвижимости, предназначенной для продажи, с периодом реализации больше года	1 953	1 196
Авансы, выданные под строительство объектов недвижимости, предназначенной для продажи, с периодом реализации в течение года	1 039	2 913
Авансовые платежи по налогам, кроме налога на прибыль	64	120
Прочие оборотные нефинансовые активы	1 530	315
	4 586	4 544

25. Активы классифицированные как предназначенные для продажи и обязательства, непосредственно связанные с активами, предназначенными для продажи

В четвертом квартале 2016 года руководство Группы приняло решение о продаже торгово-развлекательного комплекса «Лето», находящегося на Пулковском шоссе в городе г. Санкт-Петербург. В декабре 2016 года Группа заключила договор с покупателем о продаже объекта, в котором определена стоимость реализации и срок передачи объекта. В связи с чем активы и обязательства в сумме 9 544 млн. руб. (включая инвестиционную недвижимость в сумме 9 056 млн. руб. и денежные средства в сумме 392 млн. руб.) и 1 299 млн. руб., соответственно, были представлены в составе активов, классифицированных как предназначенные для продажи и обязательств, непосредственно связанных с активами, предназначенными для продажи. Данные активы и обязательства включены в состав сегмента «Инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду». В марте 2017 года Группа завершила сделку по реализации торгового-развлекательного комплекса «Лето» (Примечание 5).

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

25. Активы классифицированные как предназначенные для продажи и обязательства, непосредственно связанные с активами, предназначенными для продажи (продолжение)

В ноябре 2016 года руководством Группы принято решение о продаже части площадей, расположенных в подземной части проекта IQ-квартал, разрешение на ввод в эксплуатацию которой было получено в декабре 2016 года. По состоянию на 31 декабря 2016 г. актив справедливой стоимостью 263 млн. руб., отраженный в составе инвестиционной недвижимости, был переведен в состав активов, классифицированных как предназначенные для продажи и обязательств, непосредственно связанных с активами, предназначенными для продажи. В декабре 2017 года данный актив был передан покупателю.

В 3 квартале 2017 года руководством Группы принято решение о продаже площадей, расположенных в подземной части проекта IQ-квартал и предназначенных для размещения торговых помещений. В сентябре 2017 года Группа заключила договоры с покупателями, в которых определены стоимость реализации и срок передачи помещений. По состоянию на 30 сентября 2017 г. помещения общей площадью 3 673,7 кв.м., справедливая стоимость которых составила 923 млн. руб., отраженные в составе инвестиционной недвижимости, были переведены в состав активов, классифицированных как предназначенные для продажи и обязательств, непосредственно связанных с активами, предназначенными для продажи.

Группа признала доход от продажи вышеуказанных площадей, расположенных в подземной части проекта IQ-квартал, в 2017 году в общей сумме 203 млн руб. в консолидированном отчете о совокупном доходе в составе прибыли от выбытия активов, классифицированных как предназначенные для продажи и обязательств, непосредственно связанных с активами, предназначенными для продажи.

Оставшаяся часть площадей, отраженная по состоянию на 31 декабря 2017 г. в составе активов, классифицированных как предназначенные для продажи и обязательств, непосредственно связанных с активами, предназначенными для продажи, стоимостью 422 млн. руб. была передана покупателям в январе 2018 года.

26. Капитал

По состоянию на 31 декабря 2017 г. и на 31 декабря 2016 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 2017 г. и 31 декабря 2016 г. представлена ниже:

	Итого объявленные и выпущенные акции	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Итого объявленные, выпущенные и находящиеся в обращении акции
	<i>штук</i>	<i>тыс. штук</i>	<i>тыс. штук</i>
На 31 декабря 2016 г.	11 217 094	(5 560)	11 211 534
На 31 декабря 2017 г.	11 217 094	(5 560)	11 211 534

В 2016 году и 2017 году дивиденды не начислялись и не выплачивались.

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 по договору, %	Срок погашения	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2016 г.
Краткосрочные процентные кредиты, полученные от связанных сторон				
ВТБ	9,5%	2020 г.	7 592	7 212
ВТБ	9,5%	2018 г.	230	–
ВТБ	9,5%	2017 г.	–	30 474
ВТБ	10,0%	2023 г.	–	4 387
			7 822	42 073
Краткосрочные процентные кредиты и займы, полученные от третьих сторон				
Emmamax International N.V.	8,26%	2018 г.	3 034	–
Прочие третьи стороны	Различные	Различные	208	14
			3 242	14
Итого краткосрочные процентные кредиты и займы			11 064	42 087
Долгосрочные процентные кредиты и займы, полученные от связанных сторон				
ВТБ	9,5%	2021 г.	32 113	30 325
ВТБ	9,5%	2021 г.	9 773	9 320
ВТБ	9,5%	2020 г.	11 940	14 061
ВТБ	9,5%	2022 г.	5 209	4 867
ВТБ	9,5%	2028 г.	2 536	2 316
ВТБ	8,0%	2023 г.	–	2 323
ВТБ	9,5%	2025 г.	7 315	–
			68 886	63 212
Долгосрочные процентные кредиты и займы, полученные от третьих сторон				
Emmamax International N.V.	8,26%		–	2 905
			–	2 905
Итого долгосрочные процентные кредиты и займы			68 886	66 117
Итого процентные кредиты и займы			79 950	108 204

График погашения задолженности на 31 декабря 2017 г. представлен следующим образом:

За год по 31 декабря

2018 г.	11 064
2019 г.	222
2020 г.	12 154
2021 г.	41 450
2022 г.	5 209
2025 г.	7 314
2026 г.	668
2027 г.	221
2028 г.	1 648
Итого	79 950

27. Процентные кредиты и займы (продолжение)

ВТБ

В сентябре 2011 года Группа подписала договор об открытии кредитной линии на сумму до 5 000 млн. руб. для финансирования текущей деятельности. Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5%. Срок погашения наступает в декабре 2020 года. В июле 2012 года Группа пришла к соглашению с ВТБ об увеличении лимита по кредитной линии до 6 200 млн. руб. В мае 2013 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность об увеличении корпоративного кредитного лимита с 6 200 млн. руб. до 9 600 млн. руб., предназначенного для поддержания текущей деятельности, а также проектного финансирования. По состоянию на 31 декабря 2017 г. и 31 декабря 2016 г. кредитная линия была полностью использована. В декабре 2017 года Группа досрочно погасила задолженность в рамках данной кредитной линии в части основного долга в размере 3 035 млн. руб.

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. В декабре 2015 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность о продлении срока погашения с ноября 2015 года по декабрь 2023 года. Соответствующее дополнительное соглашение вступило в силу с даты его государственной регистрации в Росреестре, состоявшейся 17 февраля 2016 г. В результате договоренности о продлении срока погашения задолженности произошла значительная модификация их условий. Эта модификация была учтена как погашение первоначальных финансовых обязательств и признание новых финансовых обязательств. В течение 2016 г. разница между балансовой стоимостью погашенных финансовых обязательств и справедливой стоимостью новых финансовых обязательств в сумме 1 060 млн. руб. была признана в составе капитала. По состоянию на 31 декабря 2017 г., и 31 декабря 2016 г. кредитная линия была использована на сумму 8 742 млн. руб. По условиям договора Группа обязана соблюдать определенные ограничительные условия, установленные ВТБ, нарушение которых может привести к возможности ВТБ потребовать досрочного погашения задолженности. По состоянию на 31 декабря 2016 г. некоторые ограничительные условия, установленные договором, были нарушены, в результате задолженность по кредиту была отражена в составе краткосрочных обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2016 г. В ноябре 2017 года Группа полностью погасила задолженность в рамках данной кредитной линии в части основного долга в размере 4 174 млн. руб. и в части процентов в размере 1 560 млн. руб. Эффект от досрочного погашения ранее модифицированного обязательства в сумме 975 млн. руб. был признан в составе капитала.

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 2017 г. и 31 декабря 2016 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 2017 г. и 31 декабря 2016 г.

27. Процентные кредиты и займы (продолжение)

ВТБ (продолжение)

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 по декабрь 2023 года. В декабре 2017 года Группа полностью погасила задолженность в рамках данной кредитной линии в части основного долга в размере 2 136 млн. руб. и в части процентов в размере 1 195 млн. руб. Эффект от досрочного погашения ранее модифицированного обязательства в сумме 783 млн. руб. был признан в составе капитала.

В августе 2007 года Группа подписала с ВТБ договор об открытии кредитной линии в размере 13 970 млн. руб. для финансирования текущей деятельности. Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых. По состоянию на 31 декабря 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. кредитная линия была полностью использована. В марте 2017 года Группа погасила задолженность в рамках данной кредитной линии в части основного долга в размере 7 320 млн. руб. В декабре 2017 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность о продлении срока погашения процентов с декабря 2017 года по декабрь 2025 года. В результате договоренности о продлении срока погашения задолженности произошла значительная модификация их условий. Эта модификация была учтена как погашение первоначальных финансовых обязательств и признание новых финансовых обязательств. Разница между балансовой стоимостью погашенных финансовых обязательств и справедливой стоимостью новых финансовых обязательств в сумме 4 620 млн. руб. была признана в составе капитала.

В ноябре 2007 года Группа подписала с ВТБ договор об открытии кредитной линии в размере 5 588 млн. руб. для финансирования текущей деятельности. Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых. По состоянию на 31 декабря 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. кредитная линия была полностью использована. В марте 2017 года Группа погасила задолженность в рамках данной кредитной линии в части основного долга в размере 5 588 млн. руб. В декабре 2017 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность о продлении срока погашения процентов с декабря 2017 года по декабрь 2025 года. В результате договоренности о продлении срока погашения задолженности произошла значительная модификация их условий. Эта модификация была учтена как погашение первоначальных финансовых обязательств и признание новых финансовых обязательств. Разница между балансовой стоимостью погашенных финансовых обязательств и справедливой стоимостью новых финансовых обязательств в сумме 2 341 млн. руб. была признана в составе капитала.

В апреле 2011 года Группа подписала с ВТБ договор об открытии кредитной линии в размере 2 740 млн. руб. с целью финансирования проекта «IQ квартал». Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых. По состоянию на 31 декабря 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. кредитная линия была полностью использована. В 2017 году Группа погасила задолженность в рамках данной кредитной линии в части основного долга в размере 2 740 млн. руб. В декабре 2017 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность о продлении срока погашения процентов с декабря 2017 года по декабрь 2025 года. В результате договоренности о продлении срока погашения задолженности произошла значительная модификация их условий. Эта модификация была учтена как погашение первоначальных финансовых обязательств и признание новых финансовых обязательств. Разница между балансовой стоимостью погашенных финансовых обязательств и справедливой стоимостью новых финансовых обязательств в сумме 843 млн. руб. была признана в составе капитала.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

28. Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2016 г.
Краткосрочные финансовые обязательства		
Кредиторская задолженность по основной деятельности		
Гарантийные удержания	924	1 235
Кредиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	755	555
	1 679	1 790
Прочая кредиторская задолженность		
Задолженность по оплате труда	179	220
Задолженность по налогам	5 923	1 758
Прочая кредиторская задолженность – третьи стороны	3 089	916
Прочая кредиторская задолженность – связанные стороны	24	–
Обязательства по финансовой аренде	4	17
	9 219	2 911
	10 898	4 701
Долгосрочные финансовые обязательства		
Кредиторская задолженность по основной деятельности		
Кредиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	7	–
Гарантийные удержания	412	229
	419	229
Прочая кредиторская задолженность		
Обязательства по финансовой аренде	214	218
	214	218
	633	447

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 2017 г.	31 декабря 2016 г.
Долгосрочные обязательства		
Авансы по проекту «Искра-парк»	1 400	1 400
Авансы от покупателей	71	1 011
Отложенный арендный доход	45	87
	1 516	2 498
Краткосрочные обязательства		
Авансы от покупателей и заказчиков со сроком погашения более 1 года	9 268	2 717
Авансы от государственных органов со сроком погашения более 1 года	-	1 659
Авансы от государственных органов со сроком погашения до 1 года	1 659	-
Авансы от покупателей и заказчиков со сроком погашения до 1 года	11 505	34 759
	22 432	39 135

30. Встроенные производные финансовые инструменты

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

Справедливая стоимость встроенных производных инструментов по состоянию на 31 декабря 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. составила 259 млн. руб. и 1 907 млн. руб., соответственно.

В 2017 году и 2016 году изменение справедливой стоимости встроенных производных инструментов в сумме 236 млн. руб. и 1 895 млн. руб. было отражено в составе чистой прибыли и чистого убытка от изменения справедливой стоимости финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости, через прибыль или убыток, соответственно.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

31. Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью

	1 января 2017 г.	Погашение кредитов и займов	Проценты уплаченные	Погашение обяза- тельств по финансовой аренде	Изменение валютных курсов	Модифи- кация кредитов полученных	Эффект от досрочного погашения, модифици- рованных кредитов, признанный в Отчете об изменениях в капитале	Проценты начислен- ные	Рекласси- фициро- вано	Прочее	31 декабря 2017 г.
На 31 декабря 2017 г.											
Краткосрочные процентные кредиты и займы	42 087	(20 059)	(1 560)	-	(10)	(15 119)	975	1 287	3 264	199	11 064
Краткосрочные обязательства по договорам финансовой аренды	17	-	-	(51)	-	-	-	34	4	-	4
Долгосрочные процентные кредиты и займы	66 117	(5 187)	(1 195)	-	-	7 315	783	4 317	(3 264)	-	68 886
Долгосрочные обязательства по договорам финансовой аренды	218	-	-	-	-	-	-	-	(4)	-	214
	108 439	(25 246)	(2 755)	(51)	(10)	(7 804)	1 758	5 638	-	199	80 168

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 2017 г.	31 декабря 2016 г.	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2016 г.
Финансовые активы				
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	427	427	427	427
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	948	986	948	986
Займы выданные и векселя полученные	6	104	6	104
Денежные средства и денежные эквиваленты	25 159	20 651	25 159	20 651
	26 540	22 168	26 540	22 168
Финансовые обязательства				
Кредиты с фиксированной процентной ставкой	(79 950)	(108 204)	(71 999)	(97 938)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(5 608)	(3 390)	(5 608)	(3 390)
Встроенные производные финансовые инструменты	(259)	(1 907)	(259)	(1 907)
Гарантийные депозиты от арендаторов	(569)	(505)	(569)	(505)
	(86 386)	(114 006)	(78 435)	(103 740)

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 денежных эквивалентов, 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 2017 г. и 31 декабря 2016 г. балансовая стоимость выданных займов и полученных векселей существенно не отличалась от 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 кредитов и займов с фиксированной процентной ставкой определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на момент расчета в отношении кредитов и займов, полученных на тех же условиях, с учетом оставшихся сроков погашения. Балансовая стоимость кредитов и займов с фиксированной ставкой на 31 декабря 2017 г. и 31 декабря 2016 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 2017 г.:

	Дата оценки	Оценка справедливой стоимости с использованием			
		Итого	Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Существенных наблюдаемых исходных данных (Уровень 2)	Существенных ненаблюдаемых исходных данных (Уровень 3)
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости					
Финансовые активы					
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	31 декабря 2017 г.	427	-	-	427
Инвестиционная недвижимость					
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 15)	31 декабря 2017 г.	26 151	-	-	26 151
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 16)	31 декабря 2017 г.	4 760	-	-	4 760
Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости					
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток					
Встроенные производные финансовые инструменты (Примечание 30)	31 декабря 2017 г.	259	-	-	259
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается (Примечание 31)					
Процентные кредиты и займы	31 декабря 2017 г.	71 999	-	-	71 999

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 2016 г.:

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

33. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Описание значительных ненаблюдаемых исходных данных для оценки по состоянию на 31 декабря 2017 г.:

	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%-16,0% (14,6%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (684) млн. руб. и 715 млн. руб., соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Индексация арендной платы в год	4,0%-5,0% (4,2%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 2 131 млн. руб. и (1 889) млн. руб., соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Терминальная ставка капитализации	10,0%-12,0% (10,6%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (1 261) млн. руб. и 1 537 млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Ставка дисконтирования	14,0%-15,7% (14,8%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (1 107) млн. руб. и 1 180 млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Индексация арендной платы в год	4,0%-4,0% (4,0%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 2 648 млн. руб. и (2 432) млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Терминальная ставка капитализации	10,0%-10,5% (10,25%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (1 298) млн. руб. и 1 582 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 41 млн. руб. и (41) млн. руб., соответственно
Встроенные производные финансовые инструменты				
Валютные производные инструменты, встроенные в договоры аренды	Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза	Курс доллара США	57,60 руб./доллар США	Увеличение на 13,0% / (снижение) на 13,0% базисных пунктов приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 182 млн. руб. и (148) млн. руб., соответственно

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 по состоянию на 31 декабря 2016 года:

	Методика оценки	Значительные ненаблюдаемые исходные данные	Диапазон (средне-взвешенное значение)	Чувствительность справедливой стоимости к исходным данным
Инвестиционная недвижимость и активы, классифицированные как предназначенные для продажи				
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Ставка дисконтирования	14,0%-15,5% (14,8%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (857) млн. руб. и 900 млн. руб., соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Индексация арендной платы в год	4,4%-4,5% (4,5%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 2 318 млн. руб. и (2 003) млн. руб., соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Терминальная ставка капитализации	10,0%-13,0% (11,3%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (1 284) млн. руб. и 1 555 млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Ставка дисконтирования	14,1%-18,0% (16,1%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (713) млн. руб. и 764 млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Индексация арендной платы в год	4,3%-4,4% (4,4%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 2 693 млн. руб. и (2 225) млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Терминальная ставка капитализации	11,0%-11,5% (11,25%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (690) млн. руб. и 825 млн. руб., соответственно
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи				
Долевые инструменты	Сравнительный подход	Цена продажи земельного участка, принадлежащего объекту инвестирования	0,2-0,892	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 10% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 47 млн. руб. и (47) млн. руб., соответственно
Встроенные производные финансовые инструменты				
Валютные производные инструменты, встроенные в договоры аренды	Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза	Курс доллара США	60,66 руб./доллар США	Увеличение на 20,0% / (снижение) на 20,0% базисных пунктов приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 929 млн. руб. и (869) млн. руб., соответственно
Валютные производные инструменты, встроенные в договоры аренды	Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза	Курс евро	63,81 руб./евро	Увеличение на 20,0% / (снижение) на 20,0% базисных пунктов приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 1 млн. руб. и ноль млн. руб., соответственно

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

34. Операции со связанными сторонами

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

Операции со связанными сторонами	2017 г.	2016 г.
Расход по выплате процентов акционерам		
Расход по выплате процентов ВТБ	5 465	7 989
	5 465	7 989
Процентный доход по операциям с акционером		
Процентный доход, полученный от ВТБ	1 425	1 927
	1 425	1 927

1 ноября 2017 г. Группа и Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (компания, контролируемая государством) подписали договор купли-продажи на офисные помещения общей площадью 74 655,1 кв. м. и на 327 машиномест общей площадью 4 608,9 кв. м. в МФК «IQ-квартал» (Примечание 15). Стоимость реализации указанных объектов недвижимости составила 24 898,2 млн. руб. (с учетом НДС). Сделка была завершена в декабре 2017 года. Финансовый результат от реализации составил 1 236 млн. руб. и отражен в составе прочих операционных доходов консолидированного отчета о совокупном доходе (Примечание 10).

	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2016 г.
Средства акционеров		
Денежные средства и денежные эквиваленты в ВТБ	25 158	20 647
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность ВТБ	107	20
Прочие финансовые активы	–	96
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи	–	392
	25 265	21 155
Задолженность акционеров		
Кредиты и займы, полученные от ВТБ	76 708	105 285
	76 708	105 285

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

- ▶ материнская компания Группы – ВТБ;
- ▶ компании, контролируемые государством.

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

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 (продолжение)

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

	2017 г.	2016 г.
Краткосрочные выплаты работникам	170	205
Прочие долгосрочные выплаты	27	39

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 денежные эквиваленты, возникающие непосредственно в результате хозяйственной деятельности Группы.

Группа подвержена рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

Рыночный риск

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

Риск изменения процентной ставки

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

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

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 денежных эквивалентов, выраженных в долларах США. Группа не использует производные финансовые инструменты для управления валютным риском, за исключением тех, которые встроены в договоры аренды (Примечание 30).

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)

Валютный риск (продолжение)

В следующей таблице представлена чувствительность прибыли 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 прибыль до налогообложения
31 декабря 2017 г.	13,00% (13,00%)	(7) 7
31 декабря 2016 г.	20,00% (20,00%)	105 (105)

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 денежными эквивалентами, 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 2017 г.					
Процентные кредиты и займы	10 647	438	72 089	21 221	104 395
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	6 210	4 688	633	–	11 531
Гарантийные депозиты от арендаторов	–	–	643	–	643
Встроенные производные инструменты	–	–	239	20	259
	16 857	5 126	73 604	21 241	116 828
На 31 декабря 2016 г.					
Процентные кредиты и займы	12 572	31 975	72 493	17 113	134 153
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	1 577	1 366	447	–	3 390
Гарантийные депозиты от арендаторов	–	–	505	–	505
Встроенные производные инструменты	–	–	433	1 474	1 907
	14 149	33 341	73 878	18 587	139 955

Управление капиталом

На 31 декабря 2017 г. и 31 декабря 2016 г. Группа имела отрицательные чистые активы.

В 2016-2017 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 2017 г. было определено пять отчетных сегментов:

- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, готовая к использованию покупателем (проект «IQ-квартал» (апартаменты), ЖК «Сады Пекина», ЖК «Wine House» (реконструкция), ЖК «Wine House» (новое строительство), ЖК «Наследие» (1 этап), ЖК «Нахимовский», ЖК «Мичуринский», ЖК «Солнце», ЖК «Литератор», проект «Камелия» (апартаменты));
- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, в стадии строительства (ЖК «Наследие» (2-3 этапы), ЖК «Театральный дом», проект «Искра-Парк» (апартаменты), ЖК «Достояние» (проект Кунцево);
- ▶ Инвестиционная недвижимость в стадии строительства (основные проекты – «IQ-квартал», «Искра-Парк»);
- ▶ Инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду (БЦ «Даниловский форт», БЦ «SkyLight», «ЦДМ на Лубянке», ТРК «Лето»);
- ▶ 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 2017 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	5 501	9 998	25 811	4 020	–	1 168	46 498
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом	–	–	–	–	–	–	10 801
Выручка согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО*	–	–	–	–	–	–	57 299

	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	2 406	4 373	6 389	1 748	–	(1 145)	13 771
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом***	–	–	–	–	–	–	(9 071)
Прибыль до налогообложения согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО**	–	–	–	–	–	–	4 700

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 2016 г.

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость		Гостиничная недвижимость		Итого
	Готовая к исполь- зованию покупа- телем	В стадии строи- тельства	В стадии строи- тельства	Переданная в опера- ционную аренду	В стадии строи- тельства	Апарта- менты для сдачи в аренду	
Выручка сегмента	1 019	28 356	1 329	7 364	–	1 152	39 220
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом	–	–	–	–	–	–	(11 296)
Выручка согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО*	–	–	–	–	–	–	27 924

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость		Гостиничная недвижимость		Итого
	Готовая к исполь- зованию покупа- телем	В стадии строи- тельства	В стадии строи- тельства	Переданная в опера- ционную аренду	В стадии строи- тельства	Апарта- менты для сдачи в аренду	
Финансовый результат сегмента	57	9 292	(6 613)	(136)	(116)	85	2 569
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом***	–	–	–	–	–	–	7 373
Прибыль до налогообложения согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО**	–	–	–	–	–	–	9 942

* 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 2017 году и 2016 году в размере ноль млн. руб. и 40 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.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

37. Гарантии и залоги

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

Залоги – По состоянию на 31 декабря 2017 г. и 31 декабря 2016 г. обыкновенные акции ряда предприятий Группы находились в залоге:

Компания Группы	Проекты	31 декабря 2017 г.		31 декабря 2016 г.	
		Количество переданных в залог акций, в залог	Доля акций, переданных в залог, от общего количества переданных акций	Количество переданных в залог акций, в залог	Доля акций, переданных в залог, от общего количества переданных акций
АО «Лубянка-Девелопмент»	«ЦДМ на Лубянке»	22 004 320	100%	22 004 320	100%
ОАО «Система-Темп»	Ул. Большая Татарская, 35	4 680 000	100%	4 680 000	100%
ОАО «Бэйджинг-Инвест»	ЖК «Сады Пекина»	–	–	1 350	90%
ЗАО «Экспериментальный завод напитков в Хамовниках»	ЖК «Литератор»	100	100%	100	100%
ЗАО «Кунцево-Инвест»	Кунцево, 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%	500	50%
Citer Invest B.V.	«IQ-квартал»	101	50% + 1 акция	101	50% + 1 акция
ЗАО «Пансионат «Камелия»	«Камелия»	13 000	100%	13 000	100%

По состоянию на 31 декабря 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. Группа передала в залог 100% долей ООО «Искра-Парк» в качестве обеспечения по кредиту ВТБ (основная сумма долга без учета процентов начисленных) в размере 3 600 млн. руб. и 3 600 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. и 31 декабря 2016 г. Группа передала в залог «ЦДМ на Лубянке» (завершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 11 167 млн. руб. и 13 553 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ (основная сумма долга без учета процентов начисленных) в размере 6 953 млн. руб. и 7 190 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. и 31 декабря 2016 г. Группа передала в залог БЦ «Даниловский Форт» (завершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 3 518 млн. руб. и 3 789 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.

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)

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

По состоянию на 31 декабря 2017 г. и 31 декабря 2016 г. Группа передала в залог «IQ квартал» (незавершенный объект инвестиционной недвижимости, недвижимость, предназначенная для продажи, основные средства и активы, классифицированные как предназначенные для продажи) балансовой стоимостью 209 млн. руб., 3 048 млн. руб., 0 млн. руб. и 420 млн. руб., соответственно, и 12 243 млн. руб., 11 717 млн. руб., 0 млн. руб. и 263 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ (основная сумма долга без учета процентов начисленных) в размере 0 млн. руб. и 4 174 млн. руб., соответственно. На 31 декабря 2017 г. задолженность по обеспечиваемому обязательству погашена полностью, но залог еще не прекращен.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. и 31 декабря 2016 г. Группа передала в залог проект «Камелия» (основные средства и недвижимость, предназначенная для продажи) балансовой стоимостью 327 млн. руб. и 47 млн. руб., соответственно, и 256 млн. руб. и 75 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ (основная сумма долга без учета процентов начисленных) в размере 0 млн. руб. и 2 136 млн. руб., соответственно. На 31 декабря 2017 г. задолженность по обеспечиваемому обязательству погашена полностью, но залог еще не прекращен.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. и 31 декабря 2016 г. Группа передала в залог объект «Искра-Парк» (незавершенный объект инвестиционной недвижимости и недвижимость, предназначенная для продажи) балансовой стоимостью 4 760 млн. руб. и 4 947 млн. руб., соответственно, и 3 481 млн. руб. и 2 667 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ (основная сумма долга без учета процентов начисленных) в размере 455 млн. руб. и 470 млн. руб., соответственно.

38. Договорные и условные обязательства

Условия ведения деятельности в Российской Федерации

В России продолжается 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.

38. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

Негативное влияние на российскую экономику оказывают снижение цен на нефть и санкции, введенные против России некоторыми странами. Процентные ставки в рублях остаются высокими. Совокупность этих факторов привела к снижению доступности капитала и увеличению его стоимости, а также к повышению неопределенности относительно дальнейшего экономического роста, что может негативно повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Группы. Руководство Группы считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Группы в текущих условиях.

Налогообложение

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

Помимо Российской Федерации, Группа осуществляет свою деятельность в ряде иностранных юрисдикций. В состав Группы входят компании, созданные за пределами Российской Федерации, которые подлежат налогообложению по ставкам и в соответствии с законодательством юрисдикций, в которых компании Группы признаются налоговыми резидентами. Налоговые обязательства иностранных компаний Группы определяются исходя из того, что иностранные компании Группы, за исключением CiTer Invest B.V., не являются налоговыми резидентами Российской Федерации, а также не имеют постоянного представительства в Российской Федерации и, следовательно, не облагаются налогом на прибыль согласно российскому законодательству, за исключением случаев удержания налога на доходы у источника (т.е. дивиденды, проценты, доход от прироста капитала и т.д.).

В 2017 году имело место дальнейшее внедрение механизмов, направленных против уклонения от уплаты налогов с использованием низконалоговых юрисдикций и агрессивных структур налогового планирования. В частности, эти изменения включали определение понятия бенефициарного владения, налогового резидентства юридических лиц по месту осуществления фактической деятельности, а также подход к налогообложению контролируемых иностранных компаний в Российской Федерации.

Кроме этого была законодательно установлена концепция налоговой выгоды в отношении всех налогов, взимаемых на территории Российской Федерации, с фокусом на присутствие деловой цели при осуществлении хозяйственных операций, а также подтверждение исполнения обязательств по заключенным договорам сторонами договора, либо лицом, на которого эти обязательства были переданы по договору или закону. Данное изменение существенно меняет концепцию признания факта получения налогоплательщиками необоснованной налоговой выгоды, что окажет существенное влияние на сложившуюся ранее судебную практику. При этом практический механизм применения данной нормы еще не до конца урегулирован, а судебная практика по внесенным изменениям – не сформирована.

38. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

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 2017 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Группа в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

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 по состоянию на 31 декабря 2017 г. как суммы, которые могут быть по-разному интерпретированы налоговым законодательством и прочими нормативными актами, и не отраженные в настоящей консолидированной финансовой отчетности, могут составить около 1 703 млн. руб. применительно к материнской компании и ее дочерним предприятиям (на 31 декабря 2016 г.: около 1 992 млн. руб.). Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

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)

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 отдельные виды 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. Правила трансфертного ценообразования 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. руб. и 0 млн. руб. 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.

В 2015-2017 годах Группа определила свои налоговые обязательства по контролируемым сделкам в соответствии с фактическими ценами.

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

Деофшоризационные правила

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

В результате введения правил налогообложения прибыли КИК, нераспределенная прибыль КИК, полученная с 1 января 2015 г., подлежит налогообложению в случае, если она в дальнейшем не была распределена в виде дивидендов. Руководство Группы подтверждает, что налоговые обязательства, касающиеся прибыли КИК за 2015-2017 годы, полностью отражены в финансовой отчетности.

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)

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 2017 г. Сведения по существенным обязательствам по договорам на строительство (с учетом НДС) приводятся ниже.

«ЦДМ на Лубянке» – Группа заключила договоры на выполнение реконструкции по проекту. По состоянию на 31 декабря 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. обязательства по этим договорам составили 198 млн. руб. и 224 млн. руб., соответственно.

Апарт-отель «Swissotel Resort Сочи Камелия» – Группа заключила договоры на строительство гостиничного комплекса в Сочи. По состоянию на 31 декабря 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. обязательства по этим договорам составили ноль млн. руб. и 502 млн. руб., соответственно.

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)

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 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. обязательства по этим договорам составили ноль млн. руб. и 1 037 млн. руб., соответственно.

«IQ-квартал» – Группа заключила договоры на строительство многофункционального комплекса «IQ-квартал» в «Москва-Сити». По состоянию на 31 декабря 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. обязательства по этим договорам составили 1 644 млн. руб. и 6 354 млн. руб., соответственно.

ЖК «Wine House» – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. обязательства по этим договорам составили 38 млн. руб. и 608 млн. руб., соответственно.

ЖК «Наследие» – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. обязательства по этим договорам составили 1 383 млн. руб. и 4 803 млн. руб., соответственно.

ЖК «Театральный дом» – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. обязательства по этим договорам составили 416 млн. руб. и 2 048 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 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. обязательства по этим договорам составили 11 772 млн. руб. и 16 231 млн. руб., соответственно.

ЖК «Достояние» – Группа заключила договоры на строительство жилого комплекса в Москве. По состоянию на 31 декабря 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. обязательства по этим договорам составили 3 942 млн.руб. и 5 927 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.

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.

Всего прошито, пронумеровано
и скреплено печатью 95 листов

