

Аудиторское заключение
независимого аудитора
о консолидированной финансовой отчетности
Публичного акционерного общества
«Галс-Девелопмент» и его дочерних организаций
за год, закончившийся 31 декабря 2019 г.

Апрель 2020 г.

**Аудиторское заключение
независимого аудитора
о консолидированной финансовой отчетности
Публичного акционерного общества
«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 |

Аудиторское заключение независимого аудитора

Акционерам Публичного акционерного общества «Галс-Девелопмент»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Публичного акционерного общества «Галс-Девелопмент» и его дочерних организаций («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2019 г., консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 г., консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2019 г., а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2019 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 (включая международные стандарты независимости) (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 2019 г. обязательства Группы превысили ее активы на 16 877 млн. руб., краткосрочные обязательства Группы превысили оборотные активы на 682 млн. руб., а убыток Группы за 2019 год составил 944 млн. руб. 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.

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 |
|--|--|
| <p>Признание выручки по договорам с покупателями</p> <p>Признание выручки по договорам с покупателями было ключевым вопросом нашего аудита, так как сумма выручки является существенной для консолидированной финансовой отчетности. В соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» в 2019 году Группа признала выручку в размере 14 790 млн. руб., в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ в связи с выполнением обязанности к исполнению в определенный момент времени в размере 11 379 млн. руб.;▶ в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору в размере 3 411 млн. руб. <p>В большинстве случаев выручка по договорам с покупателями признается с учетом значительного компонента финансирования.</p> <p>Определение момента выполнения обязанностей к исполнению, а также расчет значительного компонента финансирования требуют профессионального суждения руководства и зависят от точности бюджетов затрат на строительство и их своевременной корректировки в случае изменения обстоятельств.</p> <p>Информация о выручке по договорам с покупателями раскрыта в Примечании 8 к консолидированной финансовой отчетности.</p> | <p>Мы проанализировали учетную политику Группы по признанию выручки, а также методологию, использованную при расчете выручки и значительного компонента финансирования.</p> <p>Для выручки, признаваемой в связи с выполнением обязанности к исполнению в определенный момент времени, мы рассмотрели суждения руководства Группы в отношении индикаторов передачи контроля над активами, на выборочной основе сравнили дату признания выручки с моментом передачи контроля, а также сопоставили сумму признанной выручки с условиями договоров с покупателями.</p> <p>В отношении выручки, признаваемой в течение времени, в связи с достижением в 2019 году степени выполнения обязанности по большинству договоров уровня 100% мы сопоставили по выбранным объектам общую сумму выручки по договорам с общей суммой выручки, признанной в течение отчетного периода и ранее. Мы также рассмотрели суждения руководства Группы в отношении индикаторов передачи контроля над активами, выборочно сравнили бюджетные показатели проектов строительства с показателями завершающегося строительства проектами, определенными в соответствующей разрешительной документации, провели процедуры в отношении понесенных затрат на строительство, в том числе, на выборочной основе соотнесли понесенные затраты с подтверждающими документами и бюджетными показателями.</p> <p>Для обоих видов выручки мы проверили обоснованность суждений в отношении уровня процентных ставок, примененных руководством Группы в расчете значительного компонента финансирования, и пересчитали значительный компонент финансирования в цене сделки по выбранным объектам строительства.</p> <p>Мы также рассмотрели соответствующие раскрытия в консолидированной финансовой отчетности.</p> |



Совершенство бизнеса,
улучшаем мир

Ключевой вопрос аудита

Как соответствующий ключевой вопрос
был рассмотрен в ходе нашего аудита

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

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.

Инвестиционная недвижимость и недвижимость, предназначенная для продажи, являются существенными для консолидированной финансовой отчетности в целом и составляют около 60% и 20%, соответственно, от совокупного размера активов по состоянию на 31 декабря 2019 г.

Информация об объектах инвестиционной недвижимости и недвижимости, предназначенной для продажи, раскрыта в Примечаниях 15, 16 и 20 к консолидированной финансовой отчетности.

Оценка отложенных налоговых активов

По состоянию на 31 декабря 2019 г. Группа отразила отложенные налоговые активы в отношении налоговых убытков в размере 1 400 млн. руб. Отложенные налоговые активы, не признанные в консолидированной финансовой отчетности по состоянию на вышеуказанную дату, составили 3 608 млн. руб. 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 налоговых активов в отношении налоговых убытков в будущем. На данную вероятность оказывает влияние неопределенность в отношении сроков получения и величины будущей налогооблагаемой прибыли.

Мы рассмотрели профессиональную квалификацию и объективность штатных специалистов Группы, принимающих участие в процессе оценки. Мы сформировали понимание специфики средств внутреннего контроля за процессом оценки руководством.

Мы проанализировали допущения, использовавшиеся 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, мы привлекли наших внутренних экспертов в области оценки недвижимости.

Мы рассмотрели допущения 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.

Прочая информация, включенная в Годовой отчет Публичного акционерного общества «Галс-Девелопмент» за 2019 год

Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете Публичного акционерного общества «Галс-Девелопмент» за 2019 год (далее - «Годовой отчет»), но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Ответственность за прочую информацию несет руководство. Годовой отчет, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.



Совершенство бизнеса,
улучшаем мир

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.

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 руководства 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 оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия 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.



Совершенство бизнеса,
улучшаем мир

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, - И.В. Москаленко.

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

14 апреля 2020 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Публичное акционерное общество «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 Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «Эрнст энд Янг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 12006020327.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Консолидированный отчет о совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2019 г.

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

| | Прим. | 2019 г. | 2018 г. |
|--|-------|--------------|----------------|
| Арендный доход | 7 | 4 147 | 4 017 |
| Расходы по эксплуатации объектов недвижимости | | (998) | (977) |
| Чистый арендный доход | | 3 149 | 3 040 |
| (Убыток)/прибыль от изменения справедливой стоимости завершенных объектов инвестиционной недвижимости | 15 | (681) | 1 394 |
| Прибыль от изменения справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости | 16 | 2 904 | 1 278 |
| Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости | | 2 223 | 2 672 |
| Выручка от реализации недвижимости, предназначенной для продажи | 8 | 13 481 | 24 395 |
| Себестоимость недвижимости, предназначенной для продажи | 8, 20 | (10 224) | (19 589) |
| Валовая прибыль от реализации недвижимости, предназначенной для продажи | | 3 257 | 4 806 |
| Списание недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации | 20 | - | (1 065) |
| Выручка от предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг | 8 | 1 071 | 1 202 |
| Себестоимость гостиничных услуг | 8 | (907) | (873) |
| Валовая прибыль от оказания гостиничных услуг | | 164 | 329 |
| Выручка от прочей реализации | 8 | 238 | 169 |
| Себестоимость прочей реализации | | (31) | (51) |
| Валовая прибыль от прочей реализации | | 207 | 118 |
| Административные расходы и расходы на продажу | 9 | (2 371) | (2 310) |
| Прочие операционные доходы | 10 | 789 | 1 643 |
| Прочие операционные расходы | 11 | (1 285) | (1 029) |
| Операционная прибыль | | 6 133 | 8 204 |
| Прибыль от выбытия дочерней компании | 5 | 2 939 | 69 |
| Финансовые доходы | 12 | 689 | 982 |
| Финансовые расходы | 13 | (7 508) | (6 162) |
| Доля в убытке совместного предприятия, за вычетом налога | 17 | - | (623) |
| Отрицательные курсовые разницы | | (14) | (100) |
| Прибыль до налогообложения | | 2 239 | 2 370 |
| Расход по налогу на прибыль | 14 | (3 183) | (2 182) |
| (Убыток)/прибыль за год | | (944) | 188 |
| Итого совокупный (убыток)/прибыль за год | | (944) | 188 |
| Приходящаяся на: | | | |
| Собственников материнской компании | | (1 031) | 20 |
| Неконтролирующие доли участия в акционерных обществах | | 87 | 181 |
| Неконтролирующие доли участия в обществах с ограниченной ответственностью | | - | (13) |
| | | (944) | 188 |
| Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении | | 11 033 970 | 11 169 317 |
| Базовый и разводненный (убыток)/прибыль на акцию за год, в российских рублях | | (93) | 2 |

Адамов В.Е.



Президент

13 апреля 2020 г.

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации
Консолидированный отчет о финансовом положении
по состоянию на 31 декабря 2019 г.
(в миллионах российских рублей)

| | Прим. | 31 декабря 2019 г. | 31 декабря 2018 г. пересчитано* |
|---|-------|-----------------------|---------------------------------------|
| Активы | | | |
| Внеоборотные активы | | | |
| Основные средства | 18 | 1 494 | 2 387 |
| Завершенные объекты инвестиционной недвижимости | 15 | 39 740 | 27 702 |
| Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости | 16 | - | 8 348 |
| Нематериальные активы | 19 | 6 | 87 |
| Долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 22 | 347 | 360 |
| Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность | | 4 | 56 |
| Прочие нефинансовые активы | 24 | 266 | 537 |
| Отложенные налоговые активы | 14 | 1 255 | 2 655 |
| | | 43 112 | 42 132 |
| Оборотные активы | | | |
| Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года | 20 | - | 221 |
| Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации до 1 года | 20 | 13 008 | 20 233 |
| Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность | 21 | 373 | 658 |
| Активы по договорам с покупателями | 24 | 265 | 294 |
| НДС к возмещению | | 371 | 1 038 |
| Авансовые платежи по налогу на прибыль | | 92 | 50 |
| Прочие финансовые активы | 21 | - | 7 |
| Прочие нефинансовые активы | 24 | 638 | 1 242 |
| Денежные средства и денежные эквиваленты | 23 | 7 443 | 10 396 |
| | | 22 190 | 34 139 |
| Активы, классифицированные как предназначенные для продажи | 25 | 2 515 | - |
| | | 24 705 | 34 139 |
| | | 67 817 | 76 271 |
| Капитал и обязательства | | | |
| Капитал | | | |
| Выпущенный акционерный капитал | 26 | 567 | 567 |
| Собственные акции, выкупленные у акционеров | 26 | (149) | (143) |
| Добавочный капитал | | 18 296 | 18 296 |
| Накопленные убытки | | (36 127) | (33 479) |
| Итого капитал, приходящийся на акционеров материнской компании | | (17 413) | (14 759) |
| Неконтролирующие доли участия в акционерных обществах | | 536 | 944 |
| Итого капитал | | (16 877) | (13 815) |
| Долгосрочные обязательства | | | |
| Процентные кредиты и займы | 27 | 54 835 | 63 873 |
| Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность | 28 | 68 | 556 |
| Встроенные производные финансовые инструменты | 31 | 183 | 381 |
| Гарантийные депозиты от арендаторов | | 596 | 544 |
| Прочие нефинансовые обязательства | 30 | 116 | 142 |
| Обязательства по аренде | | 500 | - |
| Отложенные налоговые обязательства | 14 | 3 009 | 2 740 |
| | | 59 307 | 68 236 |
| Краткосрочные обязательства | | | |
| Процентные кредиты и займы | 27 | 20 020 | 7 607 |
| Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность | 28 | 2 069 | 4 139 |
| Резервы | 29 | 875 | 820 |
| Налог на прибыль к уплате | | 119 | 49 |
| Обязательства по договорам с покупателями | 30 | 1 038 | 8 274 |
| Обязательства по аренде | | 52 | - |
| Прочие нефинансовые обязательства | 30 | 898 | 961 |
| | | 25 071 | 21 850 |
| Обязательства, непосредственно связанные с активами, предназначенными для продажи | 25 | 316 | - |
| | | 25 387 | 21 850 |
| Итого обязательства | | 84 694 | 90 086 |
| Итого капитал и обязательства | | 67 817 | 76 271 |

* Некоторые суммы не согласуются с консолидированной финансовой отчетностью за 2018 год, поскольку отражают произведенные корректировки, подробная информация о которых представлена в Примечании 4.

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации
 Консолидированный отчет об изменениях в капитале

за год, закончившийся 31 декабря 2019 г.

(в миллионах российских рублей)

| | Выпущенный акционерный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Накопленные убытки | 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 2018 г. | 567 | (1) | 18 296 | (42 742) | (23 880) | 3 582 | (77) | (20 375) |
| Прибыль/(убыток) за год | - | - | - | 20 | 20 | 181 | (13) | 188 |
| Итого совокупная прибыль/(убыток) за год | - | - | - | 20 | 20 | 181 | (13) | 188 |
| Выбытие дочерних организаций (Примечание 5) | - | - | - | - | - | - | 92 | 92 |
| Перенос положительных чистых активов, приходящихся на держателей неконтролирующих долей участия в ООО, в состав краткосрочных обязательств | - | - | - | - | - | - | (2) | (2) |
| Выкуп собственных акций (Примечание 26) | - | (142) | - | - | (142) | - | - | (142) |
| Дивиденды объявленные (Примечание 6) | - | - | - | - | - | (3 297) | - | (3 297) |
| Реклассификация (Примечание 6) | - | - | - | (478) | (478) | 478 | - | - |
| Эффект от модификации кредитов полученных (Примечание 27) | - | - | - | 9 721 | 9 721 | - | - | 9 721 |
| На 31 декабря 2018 г. | 567 | (143) | 18 296 | (33 479) | (14 759) | 944 | - | (13 815) |
| Убыток/(прибыль) за год | - | - | - | (1 031) | (1 031) | 87 | - | (944) |
| Итого совокупный убыток/(прибыль) за год | - | - | - | (1 031) | (1 031) | 87 | - | (944) |
| Выкуп собственных акций (Примечание 26) | - | (6) | - | - | (6) | - | - | (6) |
| Дивиденды объявленные (Примечание 6) | - | - | - | - | - | (495) | - | (495) |
| Эффект от досрочного погашения модифицированных кредитов (Примечание 27) | - | - | - | (1 617) | (1 617) | - | - | (1 617) |
| На 31 декабря 2019 г. | 567 | (149) | 18 296 | (36 127) | (17 413) | 536 | - | (16 877) |

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 2019 г.
(в миллионах российских рублей)

| | Прим. | 2019 г. | 2018 г. |
|---|--------------|----------------|-----------------|
| Движение денежных средств по операционной деятельности | | | |
| Прибыль до налогообложения | | 2 239 | 2 370 |
| Корректировки, необходимые для приведения прибыли до налогообложения к денежному потоку | | | |
| Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости | 15, 16 | (2 223) | (2 672) |
| Доля в убытке совместного предприятия | 17 | - | 623 |
| Списание недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации | 20 | - | 1 065 |
| Амортизация | 18, 19 | 182 | 170 |
| Обесценение нематериальных активов | 11, 19 | - | 51 |
| Изменение справедливой стоимости долевых инструментов по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 11 | 13 | 67 |
| Восстановление обесценения основных средств | 10, 18 | (450) | (291) |
| Финансовые доходы | 12 | (689) | (982) |
| Финансовые расходы | 13 | 7 508 | 6 162 |
| Прибыль от выбытия дочерней компании | 5 | (2 939) | (69) |
| Прибыль от списания кредиторской задолженности, восстановления резервов, а также возврат налога на имущество | 10 | (84) | (677) |
| Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости | 10 | - | (139) |
| Штрафы, неустойки по договорам | 10 | (180) | (15) |
| Списание авансов, выданных под строительство и других активов | 11 | 48 | 157 |
| Изменение резерва под судебные иски и неустойки по договорам | 11 | 113 | 6 |
| Доход от переоценки обязательств, связанных с получением прав на строительство | 10 | - | (367) |
| Курсовые разницы | | 14 | 100 |
| Денежные потоки до изменений в активах и обязательствах от операционной деятельности | | 3 552 | 5 559 |
| Изменения в дебиторской задолженности по основной деятельности, прочей дебиторской задолженности, активах по договорам с покупателями, НДС к возмещению, прочих финансовых активах и прочих нефинансовых активах | | 1 246 | 4 107 |
| Изменение недвижимости, предназначенной для продажи | 20 | 7 117 | 8 996 |
| Изменения в кредиторской задолженности по основной деятельности, прочей кредиторской задолженности, обязательствах по договорам с покупателями, прочих финансовых обязательствах и прочих нефинансовых обязательствах | | (10 080) | (20 458) |
| Денежные средства, полученные от / (использованные в) операционной деятельности | | 1 835 | (1 796) |
| Уплаченный налог на прибыль | | (905) | (3 882) |
| Чистые денежные средства, полученные от / (использованные в) операционной деятельности | | 930 | (5 678) |
| Движение денежных средств по инвестиционной деятельности | | | |
| Приобретения и авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости и основных средств | | (2 354) | (2 931) |
| Покупка инвестиционного имущества | 15 | - | (669) |
| Поступления от продажи инвестиционной недвижимости | | 168 | 283 |
| Выбытие дочерних компаний, за вычетом переданных денежных средств | 5 | 3 318 | - |
| Поступления от продажи активов, классифицированных как предназначенных для продажи | 25 | 480 | - |
| Займы выданные | | - | (120) |
| Погашение выданных займов | | - | 120 |
| Проценты полученные | | 545 | 1 075 |
| Чистые денежные средства, полученные от / (использованные в) инвестиционной деятельности | | 2 157 | (2 242) |
| Движение денежных средств по финансовой деятельности | | | |
| Погашение кредитов и займов | 32 | (3 138) | (1 792) |
| Проценты уплаченные | 32 | (2 330) | (1 593) |
| Погашение обязательств по аренде | 32 | (35) | - |
| Погашение обязательств по финансовой аренде | 32 | - | (35) |
| Выкуп собственных акций | | (6) | (142) |
| Дивиденды, выплаченные неконтролирующим долям участия в акционерных обществах | 6 | (495) | (3 316) |
| Чистые денежные средства, использованные в финансовой деятельности | | (6 004) | (6 878) |
| Влияние пересчета валют на денежные средства и денежные эквиваленты | | - | 35 |
| Чистое снижение денежных средств и денежных эквивалентов | | (2 917) | (14 763) |
| Денежные средства и денежные эквиваленты на 1 января | 23 | 10 396 | 25 159 |
| Денежные средства и денежные эквиваленты на 31 декабря | | 7 479 | 10 396 |
| Денежные средства, классифицированные как активы, предназначенные для продажи | 25 | (36) | - |
| Денежные средства и денежные эквиваленты на 31 декабря в консолидированном отчете о финансовом положении | 23 | 7 443 | 10 396 |

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 2019 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, многоквартирных домов, а также объектов инфраструктуры. Группа получает доходы, главным образом, от:

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

Основная деятельность Группы осуществляется на территории Российской Федерации (далее – «РФ») и в странах СНГ, главным образом, в Москве, Московской области, Сочи 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 2019 г. и 31 декабря 2018 г. Банк ВТБ (ПАО) (далее – «ВТБ») являлся 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 2019 г. и за год по указанную дату была разрешена к выпуску Президентом Компании 13 апреля 2020 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.

Принцип непрерывности деятельности

По состоянию на 31 декабря 2019 г. краткосрочные обязательства Группы превысили оборотные активы на 682 млн. руб. (на 31 декабря 2018 г. оборотные активы Группы превысили краткосрочные обязательства на 12 289 млн. руб.), обязательства Группы превысили ее активы на 16 877 млн. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 13 815 млн. руб.), убыток за 2019 год составил 944 млн. руб. (прибыль за 2018 год составила 188 млн. руб.).

2. Принципы подготовки финансовой отчетности (продолжение)

Принцип непрерывности деятельности (продолжение)

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 2018-2019 годах Группа активно привлекала финансирование по договорам долевого участия и предварительным договорам купли-продажи в рамках продажи объектов недвижимости. Таким образом, финансирование строительства недвижимости, предназначенной для продажи, в существенной части осуществлялось за счет средств, полученных по договорам долевого участия и предварительным договорам купли-продажи.
- ▶ В ноябре 2019 года руководство Группы приняло решение о продаже 100% акций АО «Кунцево-Инвест». Сделка по продаже дочерней компании была завершена в декабре 2019 года (Примечание 5).
- ▶ В четвертом квартале 2019 года Группа заключила договор с покупателем о продаже гостиничного комплекса «Пекин». Завершение сделки планируется в июле 2020 года (Примечание 25).
- ▶ В апреле 2020 года Группа продала доли участия в капитале ЗАО «Эквивалент» с правом голоса в размере 50% (Примечание 40).

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.

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.

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.

Договоры аренды – Группа в качестве арендатора

Определение срока аренды в договорах с опционом на продление

Группа определяет срок аренды как не подлежащий досрочному прекращению период аренды вместе с периодами, в отношении которых предусмотрен опцион на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что он будет исполнен, или периодами, в отношении которых предусмотрен опцион на прекращение аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что он не будет исполнен.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

3.1. Суждения (продолжение)

Группа применяет суждение, чтобы определить, имеется ли у нее достаточная уверенность в том, что она исполнит опцион на продление. При этом Группа учитывает все уместные факторы, приводящие к возникновению экономического стимула для исполнения опциона на продление аренды. После даты начала аренды Группа повторно оценивает срок аренды при возникновении значительного события либо изменения обстоятельств, которое подконтрольно Группе и влияет на ее способность исполнить (или не исполнить) опцион на продление аренды (например, изменение бизнес-стратегии).

Признание выручки

Суждения, сформированные в процессе применения положений учетной политики, связанных с выручкой, представлены в соответствующем разделе Примечания 4 ниже.

3.2. Оценочные значения и допущения

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

Оценка чистой стоимости реализации недвижимости, предназначенной для продажи

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

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

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

Оценка инвестиционной недвижимости

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

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

3.2. Оценочные значения и допущения (продолжение)

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

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

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

Налогообложение

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

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

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 2019 г.

Контроль осуществляется в том случае, если Группа подвергается рискам изменения доходов от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение таких доходов, а также возможность влиять на эти доходы через осуществление своих полномочий в отношении объекта инвестиций. В частности, Группа контролирует объект инвестиций только в том случае, если выполняются следующие условия:

- ▶ наличие у Группы полномочий в отношении объекта инвестиций (т.е. существующие права, обеспечивающие текущую возможность управлять значимой деятельностью объекта инвестиций);
- ▶ наличие у Группы подверженности риску изменения доходов от участия в объекте инвестиций, или прав на получение таких доходов;
- ▶ наличие у Группы возможности использовать свои полномочия для влияния на величину доходов.

Как правило, предполагается, что большинство прав голоса обуславливает наличие контроля. Для подтверждения такого допущения и при наличии у Группы менее большинства прав голоса или аналогичных прав в отношении объекта инвестиций, Группа учитывает все уместные факты и обстоятельства при оценке наличия полномочий в отношении данного объекта инвестиций:

- ▶ соглашение(я) с другими держателями прав голоса в объекте инвестиций;
- ▶ права, предусмотренные другими соглашениями;
- ▶ права голоса и потенциальные права голоса, имеющиеся у Группы.

Группа повторно анализирует наличие контроля в отношении объекта инвестиций, если факты и обстоятельства свидетельствуют об изменении одного или нескольких из трех компонентов контроля.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Принципы консолидации (продолжение)

Прибыль или убыток и каждый компонент прочего совокупного дохода относятся на акционеров материнской организации Группы и неконтролирующие доли участия даже в том случае, если это приводит к отрицательному сальдо у неконтролирующих долей участия.

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.

Изменение доли участия в дочерней организации без потери контроля учитывается как операция с собственным капиталом.

Если Группа утрачивает контроль над дочерней организацией, она прекращает признание соответствующих активов (в том числе гудвила), обязательств, неконтролирующих долей участия и прочих компонентов собственного капитала и признает возникшие прибыль или убыток в составе прибыли или убытка. Оставшиеся инвестиции признаются по справедливой стоимости.

Доля участия Группы и процент голосующих акций в основных дочерних организациях на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. представлены следующим образом:

| Организация | Место-нахождение | Инвестиционный проект | Доля участия и процент голосующих акций | |
|----------------------------|------------------|------------------------------------|---|--------------------|
| | | | 31 декабря 2019 г. | 31 декабря 2018 г. |
| ПАО «Галс-Девелопмент» | Россия | БЦ «SkyLight», ЖК «Нахимовский» | Материнская компания | |
| ОАО «Бэйджинг-Инвест» | Россия | ЖК «Сады Пекина» | 100% | 100% |
| ЗАО «Промресурс» | Россия | БЦ «Даниловский Форт» | 100% | 100% |
| ЗАО «Галс-Строй» | Россия | ЖК «Мичуринский» | 100% | 100% |
| АО «ИРТ» | Россия | ЖК «Наследие» | 100% | 100% |
| АО «Кунцево-Инвест» | Россия | ЖК Достояние, ЖК «Солнце» | –* | 100% |
| АО «Лубянка-Девелопмент» | Россия | «ЦДМ на Лубянке» | 100% | 100% |
| ООО «Искра-Парк» | Россия | «Искра-парк» | 100% | 100% |
| ЗАО «Галс-Технопарк» | Россия | «Театральный дом» | 100% | 100% |
| АО «Пансионат Камелия» | Россия | «Камелия» | 100% | 100% |
| АО «ЭЗНХ» | Россия | ЖК «Литератор» | 100% | 100% |
| АО «Бизнеспарк Новая Рига» | Россия | ЖК «Wine House» | 100% | 100% |
| SiTer Invest B.V. | Нидерланды | IQ-квартал | 50,5% | 50,5% |
| ОАО «ГОК «Пекин» | Россия | Гостиничный комплекс «Пекин» | 100% | 100% |

* В декабре 2019 года Группа продала третьей стороне 100% акций АО «Кунцево-Инвест» (Примечании 5).

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, долевое 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 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.

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)

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 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.

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)

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

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

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

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

Аренда

До применения МСФО (IFRS) 16 Группа классифицировала каждый договор аренды (в котором она являлась арендатором) на дату начала арендных отношений как операционную аренду, кроме договоров аренды под объектами инвестиционной недвижимости, признаваемыми финансовой арендой. При учете операционной аренды стоимость арендованного имущества не капитализировалась, а арендные платежи признавались в качестве расходов по аренде в отчете о совокупном доходе линейным методом на протяжении срока аренды. Все авансовые арендные платежи и начисленные арендные платежи признавались в составе «Прочих нефинансовых активов» и «Кредиторской задолженности по основной деятельности и прочей кредиторской задолженности» соответственно.

МСФО (IFRS) 16 вступило в силу в отношении годовых периодов, начинающихся с 1 января 2019 г. или после этой даты.

После вступления в силу МСФО (IFRS) 16 Группа признает активы в форме права пользования и обязательства по аренде по тем договорам аренды, которые ранее классифицировались как операционная аренда, за исключением краткосрочной аренды.

Ниже изложены новые положения учетной политики Группы:

Группа в качестве арендодателя

Информация представлена в подразделе «Признание выручки», «Арендный доход».

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Аренда (продолжение)

Группа в качестве арендатора

Активы в форме права пользования

Группа признает активы в форме права пользования на дату начала аренды (т.е. дату, на которую базовый актив становится доступным для использования). Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательств по аренде. Первоначальная стоимость актива в форме права пользования включает величину признанных обязательств по аренде, понесенные первоначальные прямые затраты и арендные платежи, произведенные на дату начала аренды или до такой даты за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде. Если у Группы отсутствует достаточная уверенность в том, что она получит право собственности на арендованный актив в конце срока аренды, признанный актив в форме права пользования амортизируется линейным методом на протяжении более короткого из следующих периодов: предполагаемый срок полезного использования актива или срок аренды. Активы в форме права пользования, признанные в составе основных средств, амортизируются в соответствии со сроком действия договоров аренды. Активы в форме права пользования проверяются на предмет обесценения.

Обязательства по аренде

На дату начала аренды Группа признает обязательства по аренде, оцениваемые по приведенной стоимости арендных платежей, которые будут осуществлены в течение срока аренды. Арендные платежи включают фиксированные платежи (в том числе по существу фиксированные платежи) за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению, переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, и суммы, которые, как ожидается, будут уплачены по гарантиям ликвидационной стоимости. Арендные платежи также включают цену исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, и выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение Группой опциона на прекращение аренды. Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, признаются в качестве расходов в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

Для расчета приведенной стоимости арендных платежей Группа использует ставку привлечения дополнительных заемных средств на дату начала аренды, если процентная ставка, заложенная в договоре аренды, не может быть легко определена. После даты начала аренды величина обязательств по аренде увеличивается для отражения начисления процентов и уменьшается для отражения осуществленных арендных платежей. Кроме того, в случае модификации, изменения срока аренды, изменения по существу фиксированных арендных платежей или изменения оценки опциона на покупку базового актива производится переоценка балансовой стоимости обязательства по аренде.

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)

Аренда (продолжение)

Краткосрочная аренда и аренда активов с низкой стоимостью

Группа применяет освобождение от признания в отношении краткосрочной аренды к краткосрочным договорам аренды (т.е. к договорам, в которых на дату начала аренды предусмотренный срок аренды составляет не более 12 месяцев и которые не содержат опциона на покупку). Группа также применяет освобождение от признания в отношении аренды активов с низкой стоимостью, т.е. не превышающей 300 тыс. руб. Арендные платежи по краткосрочной аренде и аренде активов с низкой стоимостью признаются в качестве расхода по аренде линейным методом в течение срока аренды.

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 конечным сроком полезного использования амортизируются линейным методом 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 конечным 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 конечным 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.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Нематериальные активы (продолжение)

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 долевыми инструментами, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Классификация финансовых инструментов при первоначальном признании зависит от договорных условий и бизнес-модели, используемой для управления инструментами. За исключением торговой дебиторской задолженности, которая не содержит значительного компонента финансирования или в отношении которой Группа применила упрощение практического характера, Группа первоначально оценивает финансовые активы по справедливой стоимости, увеличенной в случае финансовых активов, оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, на сумму затрат по сделке. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительный компонент финансирования или в отношении которой Группа применила упрощение практического характера, оценивается по цене сделки.

Группа классифицирует все свои финансовые активы на основании бизнес-модели, используемой для управления активами, и договорных условий активов как оцениваемые по:

- ▶ амортизированной стоимости;
- ▶ справедливой стоимости через прочий совокупный доход (ССПСД);
- ▶ ССПУ.

Группа классифицирует и оценивает производные инструменты и инструменты, предназначенные для торговли, по справедливой стоимости через прибыль или убыток (ССПУ).

Оценка бизнес-модели

Группа определяет бизнес-модель на уровне, который лучше всего отражает, каким образом осуществляется управление объединенными в группы финансовыми активами для достижения определенной цели бизнеса.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

Бизнес-модель Группы оценивается не на уровне отдельных инструментов, а на более высоком уровне агрегирования портфелей и основана на наблюдаемых факторах, таких как:

- ▶ каким образом оценивается результативность бизнес-модели и доходность финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели, и каким образом эта информация сообщается ключевому управленческому персоналу организации;
- ▶ риски, которые влияют на результативность бизнес-модели (и на доходность финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели) и, в частности, способ управления данными рисками;
- ▶ каким образом вознаграждаются менеджеры, управляющие бизнесом (например, основано ли вознаграждение на справедливой стоимости управляемых активов или на полученных денежных потоках, предусмотренных договором);
- ▶ ожидаемая частота, объем и сроки продаж также являются важными аспектами при оценке бизнес-модели Группы.

Оценка бизнес-модели основана на сценариях, возникновение которых обоснованно ожидается, без учета т.н. «наихудшего» или «стрессового» сценариев. Если денежные потоки после первоначального признания реализованы способом, отличным от ожиданий Группы, Группа не изменяет классификацию оставшихся финансовых активов, удерживаемых в рамках данной бизнес-модели, но в дальнейшем принимает такую информацию во внимание при оценке недавно созданных или недавно приобретенных финансовых активов.

Тест «исключительно платежи в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга» (тест SPPI)

В рамках второго этапа процесса классификации Группа оценивает договорные условия финансового актива, чтобы определить, являются ли предусмотренные договором денежные потоки по активу исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга (т.н. тест SPPI).

Для целей данного теста «основная сумма долга» представляет собой справедливую стоимость финансового актива при первоначальном признании, и она может изменяться на протяжении срока действия данного финансового актива (например, если имеют место выплаты в счет погашения основной суммы долга или амортизация премии/дисконта).

Наиболее значительными элементами процентов в рамках кредитного договора обычно являются возмещение за временную стоимость денег и возмещение за кредитный риск. Для проведения теста SPPI Группа применяет суждение и анализирует уместные факторы, например, в какой валюте выражен финансовый актив, и период, на который установлена процентная ставка.

В то же время договорные условия, которые оказывают более чем пренебрежимо малое влияние на подверженность рискам или волатильность предусмотренных договором денежных потоков, не связанных с базовым кредитным соглашением, не обуславливают возникновения предусмотренных договором денежных потоков, которые являются исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга. В таких случаях финансовый актив Группа оценивает по ССПУ.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые обязательства

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, за вычетом (в случае кредитов, займов и кредиторской задолженности) непосредственно относящихся к ним затрат по сделке.

Кредиты и займы

После первоначального признания процентные кредиты и займы оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Прибыли и убытки по таким финансовым обязательствам признаются в составе прибыли или убытка 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 эффективной процентной ставки включается в состав затрат по финансированию в отчете о совокупном доходе.

Производные финансовые инструменты

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

Прибыли или убытки, возникающие в результате изменений справедливой стоимости производных инструментов, признаются непосредственно в составе прибыли или убытка. Встроенные производные финансовые инструменты выделяются и учитываются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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

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

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

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)

Налог на добавленную стоимость

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

Недвижимость, предназначенная для продажи

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

Себестоимость включает:

- ▶ права земельной собственности и права аренды;
- ▶ суммы, уплаченные подрядчикам за строительство;
- ▶ затраты по кредитам и займам, если они отвечают критериям признания согласно МСФО (IAS) 23 «Затраты по 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.

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.

Выручка от реализации объектов жилой недвижимости 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.

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)

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, приходящиеся 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, приходящиеся на держателей неконтролирующих долей участия в ООО, были отражены в составе краткосрочных обязательств. Доля в прибылях и убытках указанных дочерних организаций, приходящаяся 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 (IFRS) 9 «*Финансовые инструменты*». 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 в соответствии с МСФО (IFRS) 16. 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 признается в сумме, отражающей возмещение, право на которое организация ожидает получить в обмен на передачу товаров или услуг покупателю. В момент заключения договора с покупателем Группа определяет обязанность к исполнению по каждому договору.

Группа признает выручку по мере выполнения обязанностей к исполнению. При определении момента выполнения обязанностей к исполнению Группа принимает во внимание индикаторы передачи контроля над активом. Под контролем понимается способность определять способ использования актива, а также получение выгод от его использования. Контроль также предполагает, что никакая другая сторона не может определять способ использования актива и получать выгоды от его дальнейшего использования.

Если Группа передает контроль над активом в течение периода и, следовательно, выполняет обязанность к исполнению в течение периода, то выручка от реализации также признается в течение периода.

Группа считает, что по договорам с покупателями, связанным с реализацией объектов недвижимости, обязанность к исполнению выполняется в момент подписания акта приемки-передачи объекта недвижимости за исключением договоров долевого участия, заключенных после 1 января 2017 г., когда вступила в силу новая редакция Федерального закона № 214-ФЗ. Основное изменение законодательства привело к тому, что договоры долевого участия стали нерасторжимыми. По таким договорам выручка признается в течение времени на основе оценки степени выполнения обязанности к исполнению по договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности к исполнению по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Группа считает, что данный метод наиболее объективным образом отражает прогресс строительства каждого объекта недвижимости, который тесно связан передачей покупателям каждого объекта недвижимости по договорам долевого участия, заключенным после 1 января 2017 г.

Сумма вознаграждения по договорам с покупателями фиксированная. Определяя цену сделки, Группа принимает во внимание временную стоимость денег. Если в момент заключения договора Группа ожидает, что период между оплатой покупателем товара и передачей покупателю обещанного товара составит более 1 года, Группа корректирует обещанную сумму возмещения с учетом влияния значительного элемента финансирования. Такая ситуация возможна, когда договор с покупателем заключается на стадии строительства объекта недвижимости.

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)

Признание выручки (продолжение)

Элемент финансирования по квалифицируемым активам капитализируется в стоимости имущества. Если актив в соответствии с МСФО (IAS) 23 «*Затраты по займам*» не отвечает критериями признания его квалифицируемым, элемент финансирования признается в отчете о совокупном доходе в составе финансовых расходов.

Себестоимость недвижимости, предназначенной для продажи, определяется также на пропорциональной основе по степени завершенности объекта строительства.

Контрактные обязательства по договорам с покупателями признаются без НДС. Сумма НДС при признании обязательств по договорам с покупателями относится в уменьшение НДС к возмещению.

Неденежное возмещение

Неденежное возмещение, полученное от покупателей, оценивается по справедливой стоимости. Справедливая стоимость неденежного возмещения, полученного от покупателей, оценивается на дату заключения договора.

Для оценки справедливой стоимости неденежного возмещения Группа применяет требования МСФО (IFRS) 13 «*Оценка справедливой стоимости*». Если справедливая стоимость неденежного возмещения не может быть надежно оценена, оно оценивается косвенно на основе цены обособленной продажи.

Затраты на заключение договора

МСФО (IFRS) 15 требует, чтобы дополнительные затраты на заключение договора признавались в качестве актива в случае соблюдения определенных критериев. Активы, признанные в отношении капитализированных затрат по договору, должны амортизироваться на систематической основе, соответствующей передаче покупателю товаров или услуг, к которым относится актив.

Группа выплачивает специализированным организациям вознаграждение за услуги по поиску и привлечению клиентов за заключаемые с их помощью договоры купли-продажи объектов недвижимости.

Группа решила использовать необязательное упрощение практического характера, позволяющее признавать дополнительные затраты на заключение договора в качестве расходов по мере возникновения, поскольку срок амортизации актива, который был бы признан в результате капитализации таких затрат, составляет не более одного года. У Группы отсутствуют какие-либо затраты на заключение договора, которые отвечают критериям для капитализации.

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.

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.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Налоги (продолжение)

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

Резервы

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

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 и стадии готовности, определяемой по состоянию на отчетную дату. 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.

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.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Оценка справедливой стоимости

Группа оценивает такие финансовые инструменты, как производные инструменты и долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, 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 33.

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.

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.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Оценка справедливой стоимости (продолжение)

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 2018 г., за исключением принятых новых стандартов, разъяснений и поправок, вступивших в силу с 1 января 2019 г. Группа не применяла досрочно какие-либо другие стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

Группа впервые применяет МСФО (IFRS) 16 «Аренда». МСФО (IFRS) 16 заменяет 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*». Стандарт 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.

Порядок учета для арендодателя в соответствии с МСФО (IFRS) 16 практически не изменяется по сравнению с 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. Таким образом, применение МСФО (IFRS) 16 не оказало влияния на учет договоров аренды, в которых Группа является арендодателем.

Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 с использованием модифицированного ретроспективного метода применения 1 января 2019 г. Согласно данному методу стандарт применяется ретроспективно с признанием суммарного эффекта от его первоначального применения на дату первоначального применения. При переходе на стандарт Группа решила использовать упрощение практического характера, позволяющее на дату первоначального применения применять стандарт только к договорам, которые ранее были идентифицированы как договоры аренды с применением МСФО (IAS) 17 и Разъяснения КРМФО (IFRIC) 4. Группа также решила использовать освобождения от признания для договоров аренды, срок аренды по которым на дату начала аренды составляет не более 12 месяцев и которые не содержат опциона на покупку (краткосрочная аренда), а также для договоров аренды, в которых базовый актив имеет низкую стоимость (аренда активов с низкой стоимостью).

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)

Ниже представлено влияние применения МСФО (IFRS) 16 по состоянию на 1 января 2019 г. (увеличение/(уменьшение)):

| | |
|---|------------|
| Активы | |
| Основные средства | 117 |
| Инвестиционная недвижимость | 216 |
| Итого внеоборотные активы | 333 |
| Итого активы | 333 |
| Обязательства | |
| Долгосрочные обязательства | |
| Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность | (209) |
| Обязательства по аренде | 495 |
| Итого долгосрочные обязательства | 286 |
| Краткосрочные обязательства | |
| Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность | (5) |
| Обязательства по аренде | 52 |
| Итого краткосрочные обязательства | 47 |
| Итого капитал и обязательства | 333 |

По состоянию на 1 января 2019 г.:

- ▶ в консолидированном отчете о финансовом положении были признаны и представлены в составе основных средств и инвестиционной недвижимости активы в форме права пользования в сумме 117 млн. руб. и 216 млн. руб. соответственно;
- ▶ были признаны дополнительные обязательства по аренде в сумме 333 млн. руб., которые были представлены как отдельные статьи долгосрочных и краткосрочных обязательств консолидированного отчета о финансовом положении;
- ▶ обязательства по аренде, ранее учитываемой в составе инвестиционной недвижимости, в сумме 214 млн. руб. были реклассифицированы из кредиторской задолженности по основной деятельности и прочей кредиторской задолженности в состав обязательств по аренде.

Ниже представлена сверка обязательств по аренде по состоянию на 1 января 2019 г. с договорными обязательствами по операционной аренде по состоянию на 31 декабря 2018 г.:

| | <u>млн. руб.</u> |
|---|------------------|
| Договорные обязательства по операционной аренде на 31 декабря 2018 г. | 542 |
| Средневзвешенная ставка привлечения дополнительных заемных средств на 1 января 2019 г. | 9,5% |
| Дисконтированные договорные обязательства по операционной аренде на 1 января 2019 г. | 333 |
| Плюс | |
| Договорные обязательства, связанные с арендой, ранее классифицированной как финансовая аренда | 214 |
| Обязательства по аренде на 1 января 2019 г. | 547 |

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

а) Характер влияния первого применения МСФО (IFRS) 16

У Группы имеются договоры аренды земельных участков, зданий и прочего оборудования. До применения МСФО (IFRS) 16 Группа классифицировала каждый договор аренды (в котором она выступала арендатором) на дату начала арендных отношений как финансовую аренду или как операционную аренду. Договор аренды классифицировался как финансовая аренда, если Группе передавались практически все риски и выгоды, связанные с владением арендованным активом; в противном случае договор аренды классифицировался как операционная аренда. Финансовая аренда капитализировалась на дату начала аренды по справедливой стоимости арендованного имущества или, если эта сумма меньше, по приведенной стоимости минимальных арендных платежей, которые определялись на дату начала арендных отношений. Арендные платежи распределялись между процентами (которые признавались как затраты по финансированию) и уменьшением обязательства по аренде. В случае операционной аренды стоимость арендованного имущества не капитализировалась, а арендные платежи признавались в качестве расходов по аренде в составе прибыли или убытка линейным методом на протяжении срока аренды. Все авансовые арендные платежи и начисленные арендные платежи признавались в составе «Прочих нефинансовых активов» и «Кредиторской задолженности по основной деятельности и прочей кредиторской задолженности».

В результате применения МСФО (IFRS) 16 Группа использовала единый подход к признанию и оценке всех договоров аренды, кроме краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью. Группа применила особые переходные требования и упрощения практического характера, предусмотренные стандартом.

Аренда, ранее классифицированная как финансовая аренда

Для аренды, ранее классифицированной как финансовая аренда, Группа не изменила первоначальную балансовую стоимость признанных активов и обязательств на дату первоначального применения (т.е. активы в форме права пользования и обязательства по аренде оценивались в сумме, равной величине активов по аренде и обязательств по аренде, признанной с применением МСФО (IAS) 17). Требования МСФО (IFRS) 16 были применены к такой аренде с 1 января 2019 г.

Аренда, ранее классифицированная как операционная аренда

Для аренды, ранее классифицированная как операционная аренда, кроме краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью, Группа признала активы в форме права пользования и обязательства по аренде. Активы в форме права пользования по большинству договоров аренды оценивались по балансовой стоимости, как если бы стандарт применялся всегда, за исключением использования ставки привлечения дополнительных заемных средств на дату первоначального применения. В некоторых договорах аренды активы в форме права пользования признавались по величине, равной обязательствам по аренде, с корректировкой на величины заранее осуществленных или начисленных арендных платежей в связи с такой арендой, которые были признаны ранее. Обязательства по аренде были признаны по приведенной стоимости оставшихся арендных платежей, дисконтированной с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств на дату первоначального применения.

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)

Группа также применила доступные упрощения практического характера, в результате чего она:

- ▶ использовала единую ставку дисконтирования в отношении портфеля договоров аренды с обоснованно аналогичными характеристиками;
- ▶ использовала в качестве альтернативы проверке на предмет обесценения анализ обременительного характера договоров аренды непосредственно до даты первоначального применения;
- ▶ применила освобождение от признания в отношении краткосрочной аренды к договорам аренды, срок аренды в которых истекает в течение 12 месяцев с даты первоначального применения;
- ▶ исключила первоначальные прямые затраты из оценки актива в форме права пользования на дату первоначального применения;
- ▶ использовала суждения задним числом при определении срока аренды, если договор содержал опцион на продление или прекращение аренды;
- ▶ не делала каких-либо корректировок в отношении аренды, ранее учитываемой в составе инвестиционной собственности в соответствии с МСФО (IAS) 40 «*Инвестиционная недвижимость*».

Группа также впервые применила некоторые другие поправки и разъяснения в 2019 году, но они не оказали влияния на ее консолидированную финансовую отчетность.

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

Группа оценила эффект от применения стандартов, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (МСФО (IFRS) 17 «*Договоры страхования*», Поправки МСФО (IFRS) 3 – «*Определение бизнеса*», Поправки МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8 – «*Определение существенности*», поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 7 – «*Реформа базовой процентной ставки*», Пересмотренные Концептуальные основы МСФО, Поправки к МСФО (IAS) 1 – «*Классификация обязательств как текущих или долгосрочных*»), и пришла к выводу, что они не окажут влияние на ее консолидированную финансовую отчетность.

Пересчет сравнительной информации

При подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа перенесла резерв на завершение строительства в сумме 676 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2018 г. из состава кредиторской задолженности по основной деятельности и прочей кредиторской задолженности в состав резервов.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

5. Выбытия дочерних организаций

Выбытие АО «Кунцево-Инвест»

В декабре 2019 года Группа продала третьей стороне 100% акций АО «Кунцево-Инвест».

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

| | |
|---|--------------|
| Нематериальные активы | 87 |
| Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года | 334 |
| Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность | 585 |
| Авансовые платежи по налогу на прибыль | 36 |
| Денежные средства и денежные эквиваленты | 12 |
| Отложенные налоговые обязательства | (395) |
| Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность | (233) |
| Обязательства по договорам с покупателями | (35) |
| Выбывшие чистые активы | 391 |
| Полученное вознаграждение | 3 330 |
| Полученное вознаграждение за вычетом денежных средств, переданных при выбытии | 3 318 |
| Прибыль от выбытия дочерней организации | 2 939 |

Выбытие ООО «Альянс-Буд»

Группа владела 51% ООО «Альянс-Буд». В 2017 году Группа приняла решение о добровольном выходе из состава участников дочерней компании. Соответствующие изменения в реестр были внесены в 2018 году, что является датой потери Группой контроля.

Балансовая стоимость чистых активов дочерней организации на дату выбытия представляла из себя следующее:

| | |
|---|--------------|
| Завершенные объекты инвестиционной недвижимости | 109 |
| Процентные кредиты и займы | (244) |
| Отложенные налоговые обязательства | (21) |
| Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность | (5) |
| Выбывшие чистые обязательства | (161) |
| Полученное вознаграждение | - |
| Неконтролирующая доля участия в дочерней организации | 92 |
| Прибыль от выбытия дочерней организации | 69 |

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

6. Существенные дочерние организации 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 |
|-------------------|--------------------|----------------------------------|---|--|---|
| 2019 год | | | | | |
| Citer Invest B.V. | Нидерланды | Россия | 49,5% | 87 | 536 |
| 2018 год | | | | | |
| Citer Invest B.V. | Нидерланды | Россия | 49,5% | 181 | 944 |

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

Обобщенный отчет о совокупном доходе

| | За год, закончившийся 31 декабря 2019 г. | За год, закончившийся 31 декабря 2018 г. |
|--|--|--|
| Citer Invest B.V. | | |
| Выручка от реализации недвижимости, предназначенной для продажи | 1 630 | 1 796 |
| Себестоимость недвижимости, предназначенной для продажи | (1 076) | (1 795) |
| Валовая прибыль от реализации недвижимости, предназначенной для продажи | 554 | 1 |
| Административные расходы и расходы на продажу | (55) | (58) |
| Прочие операционные (расходы)/доходы, сальдо | (287) | 589 |
| Финансовые доходы/(расходы), сальдо | 7 | (27) |
| Прибыль до налогообложения | 219 | 505 |
| Налог на прибыль | (44) | (139) |
| Прибыль за год | 175 | 366 |
| Итого совокупный доход | 175 | 366 |
| Приходящийся на: | | |
| Собственников материнской компании | 88 | 185 |
| Неконтролирующие доли участия | 87 | 181 |

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

6. Существенные дочерние организации с существенными неконтролирующими долями участия (продолжение)

Обобщенный отчет о финансовом положении

| Citer Invest B.V. | 31 декабря 2019 г. | 31 декабря 2018 г. |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Внеоборотные активы | | |
| Основные средства | 4 | 1 |
| Отложенные налоговые активы | 317 | 277 |
| | 321 | 278 |
| Оборотные активы | | |
| Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации менее 1 года | 463 | 1 515 |
| Прочие финансовые активы | 1 389 | 1 162 |
| Прочие нефинансовые активы | 46 | 49 |
| | 1 898 | 2 726 |
| | 1 898 | 2 726 |
| Итого активы | 2 219 | 3 004 |
| Краткосрочные обязательства | | |
| Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность | 585 | 617 |
| Резервы | 308 | 300 |
| Прочие нефинансовые обязательства | 151 | 87 |
| | 1 044 | 1 004 |
| Итого обязательства | 1 044 | 1 004 |
| Капитал | 1 175 | 2 000 |
| Приходящийся на: | | |
| Собственников материнской компании | 639 | 1 056 |
| Неконтролирующие доли участия | 536 | 944 |

Обобщенная информация о денежных потоках

| Citer Invest B.V. | За год, закончившийся 31 декабря 2019 г. | За год, закончившийся 31 декабря 2018 г. |
|--|---|---|
| Операционная деятельность | 1 170 | (7 268) |
| Инвестиционная деятельность | 98 | 552 |
| Финансовая деятельность | (1 000) | (8 909) |
| Влияние пересчета валют на денежные средства и денежные эквиваленты | (7) | 15 |
| Чистое увеличение/(уменьшение) в составе денежных средств и денежных эквивалентов | 261 | (15 610) |

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

6. Существенные дочерние организации с существенными неконтролирующими долями участия (продолжение)

Обобщенная информация о денежных потоках (продолжение)

В 2019 году компанией Citer Invest B.V. были объявлены и выплачены дивиденды в общей сумме 1 000 млн. руб. пропорционально доле участия каждого акционера. Выплата дивидендов производилась в иностранной валюте по согласованному курсу, сумма налога, удерживаемого у источника дохода, составила 25 млн. руб.

В 2018 году компанией Citer Invest B.V. были объявлены и выплачены дивиденды в общей сумме 5 693 млн. руб. По решению акционеров дивиденды были распределены непропорционально доле участия каждого акционера. В пользу неконтролирующих акционеров были распределены дивиденды в общей сумме 3 297 млн. руб. Дивиденды, объявленные в пользу неконтролирующих акционеров, в превышении их доли участия, были отражены как реклассификация в увеличение накопленных убытков в консолидированном отчете об изменениях в капитале. Выплата дивидендов производилась в иностранной валюте по согласованному курсу, сумма налога, удерживаемого у источника дохода, составила 162 млн. руб.

7. Арендный доход

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

Доход, полученный от аренды объектов БЦ «SkyLight», ЦДМ на Лубянке, «Даниловский форт», офисной части гостиничного комплекса «Пекин» и других объектов недвижимости за год, завершившийся 31 декабря 2019 г., составил 2 160 млн. руб., 1 220 млн. руб., 597 млн. руб., 132 млн. руб. и 38 млн. руб. соответственно.

Доход, полученный от аренды объектов БЦ «SkyLight», ЦДМ на Лубянке, «Даниловский форт», офисной части гостиничного комплекса «Пекин» и других объектов недвижимости за год, завершившийся 31 декабря 2018 г., составил 2 096 млн. руб., 1 125 млн. руб., 589 млн. руб., 173 млн. руб. и 34 млн. руб. соответственно.

На 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. будущие минимальные арендные платежи по договорам операционной аренды без права досрочного прекращения представлены ниже:

| Ожидаемый срок погашения | Будущие минимальные арендные платежи | |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------|
| | 2019 г. | 2018 г. |
| В течение одного года | 4 067 | 3 817 |
| В течение второго года | 1 736 | 3 654 |
| В течение третьего года | 177 | 1 067 |
| В течение четвертого года | – | 111 |
| | 5 980 | 8 649 |

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

8. Выручка по договорам с покупателями

Выручка по договорам с покупателями представляет собой выручку от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, от предоставления в пользование гостиничных номеров, прочих гостиничных услуг и от прочей реализации. Общая сумма выручки по договорам с покупателями в 2019 году составила 14 790 млн. руб. (25 766 млн. руб. за год, завершившийся 31 декабря 2018 г.):

| | <u>2019 г.</u> | <u>2018 г.</u> |
|---|----------------|----------------|
| Выручка, признаваемая в определенный момент времени | 11 379 | 13 992 |
| Выручка, признаваемая в течение времени | 3 411 | 11 774 |
| | 14 790 | 25 766 |

Выручка от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, представляла из себя следующее:

| | <u>2019 г.</u> | <u>2018 г.</u> |
|---|----------------|----------------|
| Выручка, признаваемая в определенный момент времени | 10 750 | 13 423 |
| Выручка, признаваемая в течение времени по договорам долевого участия | 2 731 | 10 972 |
| | 13 481 | 24 395 |

Себестоимость реализации недвижимости, предназначенной для продажи, представляла из себя следующее:

| | <u>2019 г.</u> | <u>2018 г.</u> |
|---|----------------|----------------|
| Себестоимость недвижимости, выручка по которой признается в определенный момент времени | 7 821 | 9 806 |
| Себестоимость недвижимости, выручка по которой признается в течение времени по договорам долевого участия | 2 403 | 9 783 |
| | 10 224 | 19 589 |

Общая площадь объектов, переданных покупателям по актами приема-передачи (включая выручку, признаваемую в определенный момент времени, и в течение времени), составила:

| | <u>2019 г.</u> | <u>2018 г.</u> |
|--|----------------|----------------|
| Общая площадь, переданная покупателям (кв. м) | 107 251,2 | 29 868,9 |
| Площадь машиномест, переданных покупателям (кв. м) | 12 058,8 | 7 944,3 |

Выручка от предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг за год, завершившийся 31 декабря 2019 г., в размере 833 млн. руб. и 238 млн. руб. и за год, завершившийся 31 декабря 2018 г. в размере 895 млн. руб. и 307 млн. руб. относится к гостинице «Swissotel Resort Сочи Камелия» и гостиничному комплексу «Пекин» соответственно.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

8. Выручка по договорам с покупателями (продолжение)

Себестоимость гостиничных услуг за годы, завершившиеся 31 декабря 2019 г. и 2018 г., представлена следующим образом:

| | 2019 г. | 2018 г. |
|--|----------------|----------------|
| Расходы на содержание персонала | 332 | 308 |
| Амортизация | 98 | 108 |
| Материальные затраты, в т.ч. продукты питания и напитки | 186 | 158 |
| Расходы на поддержание деятельности и обслуживание объекта | 291 | 299 |
| | 907 | 873 |

Прочая выручка от реализации за годы, завершившиеся 31 декабря 2019 г. и 2018 г., представляет собой выручку, полученную в качестве агентского вознаграждения в размере 238 млн. руб. и 169 млн. руб. соответственно, и прочую выручку.

9. Административные расходы и расходы на продажу

| | 2019 г. | 2018 г. |
|---|----------------|----------------|
| Расходы на содержание персонала | 1 121 | 963 |
| Расходы на рекламу | 616 | 770 |
| Консультационные и прочие профессиональные услуги | 197 | 120 |
| Амортизация | 86 | 49 |
| Расходы на компьютерное обеспечение | 56 | 67 |
| Услуги риелторов | 50 | 110 |
| Вознаграждение за пользование системой бронирования гостиничных номеров | 43 | 41 |
| Ремонт, техническое обслуживание и коммунальные услуги | 24 | 24 |
| Расходы на охрану | 16 | 12 |
| Банковские услуги | 15 | 19 |
| Аренда помещений и земли | 11 | 8 |
| Услуги связи | 8 | 11 |
| Прочее | 128 | 116 |
| | 2 371 | 2 310 |

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

10. Прочие операционные доходы

| | 2019 г. | 2018 г. |
|---|----------------|----------------|
| Восстановление обесценения по основным средствам | 450 | 291 |
| Штрафы, неустойки по договорам | 180 | 15 |
| Доход от переоценки обязательств, связанных с получением прав на строительство | – | 367 |
| Восстановление резерва на завершение строительства | 84 | 333 |
| Восстановление резерва предстоящих расходов | – | 180 |
| Возврат налога на имущество | – | 161 |
| Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости (Примечание 15) и активов, классифицированных как предназначенные для продажи | – | 139 |
| Доход от списания кредиторской задолженности | 1 | 3 |
| Прочее | 74 | 154 |
| | 789 | 1 643 |

В марте 2019 года по решению Суда об утверждении Мирowego соглашения Группа получила возмещение убытков по ранее действовавшему договору генерального строительного подряда в сумме 140 млн. руб.

В январе 2018 года часть площадей проекта IQ-квартал, отраженная по состоянию на 31 декабря 2017 г. в составе активов, классифицированных как предназначенные для продажи, была реализована третьей стороне. Финансовый результат от данной операции отражен в составе прочих операционных доходов.

11. Прочие операционные расходы

| | 2019 г. | 2018 г. |
|--|----------------|----------------|
| Налоги, кроме налога на прибыль | 800 | 542 |
| Движение резерва под судебные иски и неустойки по договорам | 113 | 6 |
| Списание авансов, выданных под строительство и других активов | 48 | 157 |
| Штрафы | 26 | 47 |
| Изменение справедливой стоимости долевых инструментов по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 13 | 67 |
| Обесценение нематериальных активов (Примечание 19) | – | 51 |
| Расходы за поручительство по банковской гарантии | 11 | 17 |
| Прочее | 274 | 142 |
| | 1 285 | 1 029 |

12. Финансовые доходы

| | 2019 г. | 2018 г. |
|--|----------------|----------------|
| Проценты по банковским депозитам | 539 | 979 |
| Прибыль по финансовым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 150 | – |
| Проценты по займам выданным | – | 3 |
| | 689 | 982 |

За 2019 год прибыль по финансовым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в размере 150 млн. руб., 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

| | 2019 г. | 2018 г. |
|---|----------------|----------------|
| Проценты по кредитам и займам | 7 226 | 4 818 |
| За вычетом капитализированных сумм | (9) | (75) |
| Проценты по обязательствам по аренде | 41 | – |
| Расходы по финансовой аренде | – | 31 |
| Элемент финансирования по обязательствам по договорам | 190 | 1 573 |
| За вычетом капитализированных сумм | (5) | (492) |
| Проценты по гарантийным депозитам арендаторов (Примечание 7) | 31 | 39 |
| Эффект от дисконтирования долгосрочных обязательств | 34 | 19 |
| Убыток по финансовым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток | – | 249 |
| Итого | 7 508 | 6 162 |

В 2019 году Группа капитализировала проценты по банковским кредитам в составе стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости и недвижимости, предназначенной для продажи, на сумму 4 млн. руб. и 5 млн. руб. соответственно.

В 2018 году Группа капитализировала проценты по банковским кредитам в составе стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости и недвижимости, предназначенной для продажи, на сумму 18 млн. руб. и 25 млн. руб. соответственно.

За 2018 год убыток по финансовым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в размере 249 млн. руб. относится к встроенным производным инструментам, которые были выделены из договоров аренды.

14. Налог на прибыль

Основные компоненты расходов по налогу на прибыль за 2019 и 2018 годы включают в себя следующее:

| | 2019 г. | 2018 г. |
|---|----------------|----------------|
| Консолидированный отчет о совокупном доходе | | |
| Текущий налог на прибыль | (847) | (646) |
| Отложенные расходы по налогу на прибыль, связанные с возникновением и уменьшением сумм временных разниц | (2 336) | (1 536) |
| Налог на прибыль | (3 183) | (2 182) |

Сверка между расходами по налогу на прибыль и бухгалтерской прибылью, умноженной на ставку налога на прибыль, действующую в Российской Федерации за годы, завершившиеся 31 декабря 2019 г. и 2018 г. представлена ниже:

| | 2019 г. | 2018 г. |
|--|----------------|----------------|
| Прибыль до налогообложения | 2 239 | 2 370 |
| Налог на прибыль, рассчитанный на основе прибыли до налогообложения по действующей ставке (20%) | (448) | (474) |
| Расходы, не уменьшающие налоговую базу | (613) | (640) |
| Влияние различий в ставках налогообложения в других странах | (487) | (163) |
| Изменение суммы непризнанных отложенных налоговых активов | (1 635) | (905) |
| Расход по налогу на прибыль, отраженный в консолидированном отчете о совокупном доходе | (3 183) | (2 182) |

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 | | Вступление в силу МСФО (IFRS) 16 (Примечание 4) | Перевод в активы, предназначенные для продажи в 2019 г. (Примечание 25) | Выбытие дочерней организации (Примечание 5) | Консолидированный отчет о совокупном доходе 2019 г. |
|--|--|--------------------|---|---|---|---|
| | 31 декабря 2019 г. | 31 декабря 2018 г. | | | | |
| Отложенные налоговые обязательства | | | | | | |
| Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости | (3 289) | (2 949) | – | 286 | 3 | (629) |
| Разница в сроках признания финансовых результатов | (43) | (435) | – | – | 281 | 111 |
| Разница в сроках признания капитализированных процентов | (324) | (407) | – | – | (64) | 147 |
| Разница в сроках признания затрат | (1 921) | (1 295) | – | (31) | 199 | (794) |
| Прочие обязательства | (331) | (553) | (28) | – | 28 | 222 |
| | (5 908) | (5 639) | (28) | 255 | 447 | (943) |
| Отложенные налоговые активы | | | | | | |
| Начисление резервов | 160 | 98 | – | – | (1) | 63 |
| Оценка активов, кроме инвестиционной недвижимости | 219 | 233 | – | – | (14) | – |
| Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости | 1 186 | 1 098 | – | – | (13) | 101 |
| Амортизация | 6 | 15 | – | (7) | – | (2) |
| Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды | 5 008 | 5 058 | – | – | – | (50) |
| Непризнанные налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды | (3 608) | (1 973) | – | – | – | (1 635) |
| Обесценение долевых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 497 | 495 | – | – | – | 2 |
| Оценка иных активов | 686 | 530 | 28 | 24 | (24) | 128 |
| | 4 154 | 5 554 | 28 | 17 | (52) | (1 393) |
| Расход по отложенному налогу | | | – | 272 | 395 | (2 336) |

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 дочерней организации (Примечание 5) | Консолидированный отчет о совокупном доходе 2018 г. |
|--|--|--------------------|---|---|
| | 31 декабря 2018 г. | 31 декабря 2017 г. | | |
| Отложенные налоговые обязательства | | | | |
| Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости | (2 949) | (2 306) | 15 | (658) |
| Разница в сроках признания финансовых результатов | (435) | (76) | – | (359) |
| Разница в сроках признания капитализированных процентов | (407) | (790) | – | 383 |
| Разница в сроках признания затрат | (1 295) | (689) | – | (606) |
| Прочие обязательства | (553) | (520) | – | (33) |
| | (5 639) | (4 381) | 15 | (1 273) |
| Отложенные налоговые активы | | | | |
| Начисление резервов | 98 | 98 | – | – |
| Оценка активов, кроме инвестиционной недвижимости | 233 | 71 | 4 | 158 |
| Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости | 1 098 | 867 | 2 | 229 |
| Амортизация | 15 | – | – | 15 |
| Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды | 5 058 | 5 071 | – | (13) |
| Непризнанные налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды | (1 973) | (1 509) | – | (464) |
| Обесценение финансовых активов, имеющих в наличии для продажи | 495 | 481 | – | 14 |
| Оценка иных активов | 530 | 732 | – | (202) |
| | 5 554 | 5 811 | 6 | (263) |
| Расход по отложенному налогу | | | 21 | (1 536) |
| | | | | |
| | | | Консолидированный отчет о финансовом положении | |
| | | | 31 декабря 2019 г. | 31 декабря 2018 г. |
| Отложенные налоговые активы/(обязательства), нетто | | | | |
| Суммы, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении | | | | |
| Отложенные налоговые активы | | | 1 255 | 2 655 |
| Отложенные налоговые обязательства | | | (3 009) | (2 740) |
| Отложенные налоговые активы/(обязательства), нетто | | | (1 754) | (85) |

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)

Сверка чистой суммы отложенного налогового обязательства за год, завершившийся 31 декабря 2019 г. и 2018 г. Представлена ниже:

| | <u>2019 г.</u> | <u>2018 г.</u> |
|---|----------------|----------------|
| На 1 января | (85) | 1 430 |
| Налог на прибыль, отраженный в консолидированном отчете о совокупном доходе | (2 336) | (1 536) |
| Выбытие дочерних организаций (Примечание 5) | 395 | 21 |
| Перевод в активы, предназначенные для продажи (Примечание 25) | 272 | - |
| На 31 декабря | (1 754) | (85) |

По состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 гг. Группа признала отложенные налоговые активы в отношении налоговых убытков, перенесенных на будущие налоговые периоды в размере 7 000 млн. руб. и 15 425 млн. руб. соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 гг. Группа не признала отложенные налоговые активы в отношении налоговых убытков в размере 18 040 млн. руб. и 9 865 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

| | <u>2019 г.</u> | <u>2018 г.</u> |
|---|----------------|----------------|
| На 1 января | 27 702 | 26 151 |
| Вступление в силу МСФО (IFRS) 16 (Примечание 4) | 216 | - |
| Капитальные вложения в собственные объекты недвижимости и изменения прочих капитализированных компонентов | 109 | (37) |
| Приобретение новых активов | - | 669 |
| Выбытие | (91) | (300) |
| Перевод в категорию недвижимости, предназначенной для продажи (Примечание 20) | - | (66) |
| Перевод в категории «активы, классифицированные как предназначенные для продажи» (Примечание 25) | (1 140) | - |
| Перевод из категории незавершенных объектов инвестиционной недвижимости (Примечание 16) | 13 625 | - |
| Выбытие дочерней организации (Примечание 5) | - | (109) |
| Изменения справедливой стоимости | (681) | 1 394 |
| На 31 декабря | 39 740 | 27 702 |

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.

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)

По состоянию на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. справедливая стоимость зданий, удерживаемых для получения арендного дохода, в сумме 38 629 млн. руб. и 26 622 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 2019 г. | 31 декабря 2018 г. |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Договорная ставка арендной платы, тыс. руб. / кв. м в год | 28,8 | 28,7 |
| Индексация арендной платы в год (в среднем) | 3,9% | 4,2% |
| Рыночная ставка арендной платы, тыс. руб. / кв. м в год | | |
| Офисные помещения | 24,7 | 29,0 |
| Торговые площади | 26,4 | 27,6 |
| Терминальная ставка капитализации | 10,4% | 10,6% |
| Ставка дисконтирования | 14,4% | 14,7% |

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 2019 г. и 31 декабря 2018 г. справедливая стоимость земли, удерживаемой для получения дохода от прироста стоимости в течение длительного периода времени, в сумме 1 111 млн. руб. и 1 080 млн. руб., соответственно определялась с применением сравнительного подхода.

В мае 2019 года офисная часть объекта «Искра-Парк» стоимостью 13 625 млн. руб. была переведена из категории «Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости» в категорию «Завершенные объекты незавершенной недвижимости», поскольку Группа завершила строительство данного объекта.

В мае 2019 года Группа реализовала третьей стороне нежилые помещения многофункционального комплекса «IQ-квартал», учитываемые в составе инвестиционной недвижимости, справедливая стоимость которых на момент продажи составляла 91 млн. руб. Денежные средства от продажи были получены в полном размере в 2019 году. Финансовый результат от реализации данного актива составил ноль руб. (Примечание 10).

В феврале 2018 года Группа реализовала третьей стороне здание, справедливая стоимость которого на момент продажи составляла ноль руб. Денежные средства от продажи были получены в полном размере в 2017 году. Финансовый результат от реализации данного актива отражен в составе прочих операционных доходов консолидированного отчета о совокупном доходе (Примечание 10).

В июне 2018 года Группа продала третьей стороне нежилое помещение многофункционального комплекса «IQ-квартал» общей площадью 40,1 кв. м. Справедливая стоимость помещения на момент продажи составляла 18 млн. руб. Финансовый результат от данной операции 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 декабре 2019 года офисная часть гостиничного комплекса «Пекин», переданная в операционную аренду, стоимостью 1 140 млн. руб. была переведена из категории «Завершенные объекты инвестиционной недвижимости» в категорию «Активы, классифицированные как предназначенные для продажи», так как Группа в 2019 году приняла решение о продаже проекта (Примечание 25).

16. Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости

| | 2019 г. | 2018 г. |
|--|--------------|--------------|
| На 1 января | 8 348 | 4 760 |
| Капитальные вложения в собственные объекты недвижимости и прочие капитализированные компоненты | 2 369 | 2 488 |
| Капитализированные проценты (Примечание 13) | 4 | 18 |
| Перевод в категорию завершенных объектов инвестиционной недвижимости (Примечание 15) | (13 625) | – |
| Перевод в категорию недвижимости, предназначенной для продажи (Примечание 20) | – | (196) |
| Изменения справедливой стоимости | 2 904 | 1 278 |
| На 31 декабря | – | 8 348 |

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.

Для определения справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости применялся доходный подход.

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

| | 31 декабря 2018 г. |
|--|-----------------------|
| Индексация арендной платы за год (в среднем) | 4,0% |
| Рыночная ставка арендной платы, тыс. руб. / кв. м в год | |
| Офисные помещения | 24,7 |
| Торговые площади | 0,0 |
| Терминальная ставка капитализации | 10,0% |
| Ставка дисконтирования | 14,0% |
| Затраты на строительство, тыс. руб. / кв. м | 95,3 |

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

17. Инвестиции в совместное предприятие

Инвестиции в совместное предприятие включают участие в капитале ЗАО «Эквивалент» в доле участия с правом голоса в размере 50%, осуществляющем деятельность в сфере девелопмента объектов недвижимости. Основным проектом компании является объект «Невская Ратуша», административный и общественно-деловой комплекс в г. Санкт-Петербурге.

| | 2019 г. | 2018 г. |
|---|---------|------------|
| На 1 января | - | 623 |
| Доля в (убытке)/прибыли совместного предприятия, за вычетом налога, отраженная в консолидированном отчете о совокупном доходе | - | (623) |
| На 31 декабря | - | - |

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

| | 31 декабря 2019 г. | 31 декабря 2018 г. |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Внеоборотные активы | 13 487 | 14 610 |
| Оборотные активы | 2 353 | 2 825 |
| Долгосрочные обязательства | (14 652) | (18 546) |
| Краткосрочные обязательства | (2 154) | (191) |
| Чистые обязательства | (966) | (1 302) |
| Пропорциональная доля владения Группы | 50% | 50% |
| Доля Группы в чистых обязательствах | (483) | (651) |
| Непризнанная доля в убытках | 483 | 651 |
| Балансовая стоимость инвестиции | - | - |

| | За год, закончившийся 31 декабря 2019 г. | За год, закончившийся 31 декабря 2018 г. |
|---|---|---|
| Прибыль/(убыток) за год | 336 | (2 548) |
| Доля Группы в прибыли/(убытке) за год | 168 | (1 274) |
| Непризнанная доля в (прибыли)/убытке | (168) | 651 |
| Признанная доля Группы в прибыли/(убытке) за год | - | (623) |

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.

В апреле 2020 года Группа продала доли участия в капитале ЗАО «Эквивалент» (Примечание 40).

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 | Итого |
|--|----------------|--------------|----------------|
| Первоначальная стоимость | | | |
| На 1 января 2018 г. | 7 928 | 726 | 8 654 |
| Поступления | 81 | 104 | 185 |
| Перевод между категориями | – | – | – |
| Выбытия | – | (47) | (47) |
| На 31 декабря 2018 г. | 8 009 | 783 | 8 792 |
| Пересчет в связи с вступлением в силу МСФО (IFRS) 16 | 92 | 25 | 117 |
| На 1 января 2019 г. | 8 101 | 808 | 8 909 |
| Поступления | – | 59 | 59 |
| Перевод в категорию «активы, классифицированные как предназначенные для продажи» | (2 220) | (27) | (2 247) |
| Выбытия | – | (54) | (54) |
| На 31 декабря 2019 г. | 5 881 | 786 | 6 667 |
| Накопленная амортизация и обесценение | | | |
| На 1 января 2018 г. | (6 027) | (527) | (6 554) |
| Начисленная амортизация за год | (80) | (90) | (170) |
| Восстановление обесценения (Примечание 10) | 291 | – | 291 |
| Выбытия | – | 28 | 28 |
| На 31 декабря 2018 г. | (5 816) | (589) | (6 405) |
| Начисленная амортизация за год | (94) | (81) | (175) |
| Перевод в категорию «активы, классифицированные как предназначенные для продажи» | 906 | 17 | 923 |
| Восстановление обесценения (Примечание 10) | 450 | – | 450 |
| Выбытия | – | 34 | 34 |
| На 31 декабря 2019 г. | (4 554) | (619) | (5 173) |
| Остаточная стоимость | | | |
| На 31 декабря 2019 г. | 1 327 | 167 | 1 494 |
| На 31 декабря 2018 г. | 2 193 | 194 | 2 387 |

За 2019 год Группа признала 23 млн. руб. амортизационных отчислений в отношении активов в форме права пользования преимущественно в составе административных расходов.

Балансовая стоимость обязательств по аренде и ее изменения в течение 2019 года представлена следующим образом:

| | 2019 г. |
|---|------------|
| На 1 января 2019 г. (Примечание 4) | 547 |
| Прирост | 11 |
| Процентный расход (Примечание 13) | 41 |
| Платежи | (35) |
| Выбытие | (12) |
| На 31 декабря 2019 г. | 552 |

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

18. Основные средства (продолжение)

Ниже представлены суммы, признанные в составе прибыли или убытка:

| | <u>2019 г.</u> |
|---|------------------|
| Расходы по амортизации активов в форме права пользования | 23 |
| Процентный расход по обязательствам по аренде (Примечание 13) | 41 |
| Расходы по аренде (включенные в «Административные расходы», Примечание 9) | 11 |
| Итого суммы, признанные в составе прибыли и убытка | <u>75</u> |

«Swissotel Resort Сочи Камелия»

В 2019 и 2018 годах Группа провела тест на обесценение гостиницы «Swissotel Resort Сочи Камелия» и определила его возмещаемую стоимость как справедливую стоимость (за вычетом затрат на продажу).

В 2019 году Группа восстановила ранее начисленное обесценение в сумме 450 млн. руб. с отражением в составе прочих операционных доходов.

Восстановление в 2019 году ранее признанного обесценения было вызвано следующими основными событиями и обстоятельствами:

- ▶ оптимизация операционных затрат, связанных с содержанием и обслуживанием гостиницы;
- ▶ увеличение дохода от реализации гостиничных услуг, за счет улучшения рыночной конъюнктуры в части ценообразования услуг по аренде номерного фонда.

В 2018 году Группа восстановила ранее начисленное обесценение в сумме 291 млн. руб. с отражением в составе прочих операционных доходов.

Восстановление в 2018 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 2018 году);
- ▶ период эксплуатации гостиницы – с 2020 по 2021 год, в котором гостиницу предполагают продать (с 2019 по 2020 год при оценке стоимости в 2018 году);
- ▶ ставка капитализации – 11% (11% при оценке стоимости в 2018 году).

В отношении остальных объектов основных средств по состоянию на 31 декабря 2019 г. индикаторов обесценения нет.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

19. Нематериальные активы

Нематериальные активы включали следующее:

| | Права на строительство | Прочее | Итого |
|--|---------------------------|------------|--------------|
| Первоначальная стоимость | | | |
| На 1 января 2018 г. | 675 | 5 | 680 |
| Поступления | – | – | – |
| Выбытия | – | – | – |
| На 31 декабря 2018 г. | 675 | 5 | 680 |
| Поступления | 13 | – | 13 |
| Выбытие дочерней организации (Примечание 5) | (124) | – | (124) |
| На 31 декабря 2019 г. | 564 | 5 | 569 |
| Амортизация и обесценение | | | |
| На 1 января 2018 г. | (521) | (5) | (526) |
| Амортизация | (16) | – | (16) |
| Обесценение (Примечание 11) | (51) | – | (51) |
| Выбытия | – | – | – |
| На 31 декабря 2018 г. | (588) | (5) | (593) |
| Амортизация | (7) | – | (7) |
| Выбытие дочерней организации (Примечание 5) | 37 | – | 37 |
| На 31 декабря 2019 г. | (558) | (5) | (563) |
| Остаточная стоимость | | | |
| На 31 декабря 2019 г. | 6 | – | 6 |
| На 31 декабря 2018 г. | 87 | – | 87 |

В 2018 году Группа признала убыток от обесценения прав на строительство в сумме 51 млн. руб., относящийся к той части проектов, реализация которых является экономически и технически необоснованной.

20. Недвижимость, предназначенная для продажи

| | 2019 г. | 2018 г. |
|--|---------------|---------------|
| На 1 января | 20 454 | 29 720 |
| Понесенные затраты на строительство | 3 214 | 12 038 |
| Капитализированные проценты | 5 | 517 |
| Реализованные объекты (Примечание 8) | (10 224) | (19 589) |
| Перевод из категории «завершенные объекты инвестиционной недвижимости» | – | 66 |
| Перевод из категории «незавершенные объекты инвестиционной недвижимости» | – | 196 |
| Выбытие дочерней компании (Примечание 5) | (334) | – |
| Списание стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации | – | (1 065) |
| Прочее выбытие | (107) | (1 429) |
| На 31 декабря | 13 008 | 20 454 |

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

20. Недвижимость, предназначенная для продажи (продолжение)

В течение 2019 и 2018 годов Группа капитализировала затраты на содержание персонала в сумме 260 млн. руб. и 257 млн. руб. соответственно, в составе стоимости недвижимости, предназначенной для продажи.

В декабре 2019 года Группа реализовала третьей стороне офисные помещения объекта «Искра-Парк», исполнив обязательство по инвестиционному контракту. Доходы и расходы от реализации помещений отражены в составе выручки и себестоимости от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, консолидированного отчета о совокупном доходе.

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

| | 31 декабря 2019 г. | 31 декабря 2018 г. |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Дебиторская задолженность по основной деятельности | | |
| Дебиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны | 26 | 61 |
| Дебиторская задолженность по основной деятельности – связанные стороны | 181 | 33 |
| | 207 | 94 |
| Прочая дебиторская задолженность | | |
| Прочая дебиторская задолженность – третьи стороны | 156 | 553 |
| Прочая дебиторская задолженность – связанные стороны | 10 | 11 |
| | 166 | 564 |
| | 373 | 658 |
| Прочие финансовые активы | | |
| Займы выданные – третьи стороны | – | 7 |
| | – | 7 |

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. Долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

По состоянию на 31 декабря 2019 г. долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, стоимостью 347 млн. руб. включают инвестиции в некотирующиеся доли участия в капитале.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. справедливая стоимость указанных долевых инструментов составила 360 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

| | 31 декабря 2019 г. | 31 декабря 2018 г. |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Денежные средства на счетах в банках и в кассе | 158 | 1 030 |
| Краткосрочные депозиты | 7 285 | 9 366 |
| | 7 443 | 10 396 |

На 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. денежные средства и денежные эквиваленты были размещены в ВТБ.

Краткосрочные депозиты размещаются на различные сроки (от одного дня до трех месяцев) в зависимости от потребностей Группы в денежных средствах. На 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. средневзвешенная процентная ставка по вкладам составляла 6,53% и 6,11% соответственно.

ВТБ по состоянию на 31 декабря 2019 г. агентством Moody's присвоен кредитный рейтинг Ваа3 (на 31 декабря 2018 г. – Ваа3).

24. Прочие нефинансовые активы и активы по договорам с покупателями

| | 31 декабря 2019 г. | 31 декабря 2018 г. |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Прочие нефинансовые активы в составе внеоборотных активов | | |
| Авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости | 101 | 532 |
| Авансы, выданные под строительство основных средств | 165 | 5 |
| | 266 | 537 |
| Прочие нефинансовые активы в составе оборотных активов | | |
| Авансы, выданные под строительство объектов недвижимости, предназначенной для продажи, с периодом реализации в течение года | 227 | 828 |
| Авансовые платежи по налогам, кроме налога на прибыль | 27 | 31 |
| Прочие оборотные нефинансовые активы | 384 | 383 |
| | 638 | 1 242 |

Изменение величины активов по договорам с покупателями в сумме 29 млн. руб. и в сумме 241 млн. руб. в 2019 году и 2018 году соответственно представляет собой кумулятивные корректировки выручки, влияющие на соответствующий актив по договору.

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

В октябре 2019 года Группа заключила договор с покупателем о продаже гостиничного комплекса «Пекин», в котором определена стоимость реализации и срок передачи объекта. В связи с чем активы и обязательства в сумме 2 515 млн. руб. (включая инвестиционную недвижимость в сумме 1 140 млн. руб. и основные средства в сумме 1 324 млн. руб.) и 316 млн. руб. соответственно, были представлены в составе активов и обязательств, классифицированных как предназначенные для продажи. Данные активы и обязательства включены в состав сегментов «Инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду» и «Гостиничная недвижимость». По состоянию на 31 декабря 2020 г. Группа получила задаток в сумме 480 млн. руб. Завершение сделки планируется в июле 2020 года.

26. Капитал

По состоянию на 31 декабря 2019 г. общее количество выпущенных Компанией обыкновенных акций и акций, находящихся в обращении, составляло 11 217 094 штуки и 11 032 258 штук соответственно. Номинальная стоимость одной акции составляет 50 руб.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. общее количество выпущенных Компанией обыкновенных акций и акций, находящихся в обращении, составляло 11 217 094 штуки и 11 039 543 штуки соответственно. Номинальная стоимость одной акции составляет 50 руб.

Сверка количества объявленных, выпущенных и находящихся в обращении акций по состоянию на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 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>штук</i> | <i>штук</i> |
| На 31 декабря 2019 г. | 11 217 094 | (184 836) | 11 032 258 |
| На 31 декабря 2018 г. | 11 217 094 | (177 551) | 11 039 543 |

В 2019 году и 2018 году дивиденды материнской компанией 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

| | Эффективная процентная ставка, % | Срок погашения | 31 декабря 2019 г. | 31 декабря 2018 г. |
|--|--|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Краткосрочные процентные кредиты, полученные от связанных сторон | | | | |
| ВТБ | 8,0% | 2020 г. | 20 019 | – |
| ВТБ | 9,5% | 2020 г. | – | 7 098 |
| ВТБ | 9,5% | 2019 г. | – | 507 |
| | | | 20 019 | 7 605 |
| Краткосрочные процентные кредиты и займы, полученные от третьих сторон | | | | |
| Прочие третьи стороны | Различные | Различные | 1 | 2 |
| | | | 1 | 2 |
| Итого краткосрочные процентные кредиты и займы | | | 20 020 | 7 607 |
| Долгосрочные процентные кредиты и займы, полученные от связанных сторон | | | | |
| ВТБ | 8,0% | 2021 г. | 40 845 | – |
| ВТБ | 8,0% | 2022 г. | 5 219 | – |
| ВТБ | 9,5% | 2021 г. | – | 28 431 |
| ВТБ | 9,5% | 2020-2021 г. | – | 8 917 |
| ВТБ | 9,5% | 2020 г. | – | 11 235 |
| ВТБ | 9,5% | 2022 г. | – | 4 724 |
| ВТБ | 9,5% | 2026-2028 г. | – | 2 556 |
| ВТБ | 9,5% | 2025 г. | 8 771 | 8 010 |
| | | | 54 835 | 63 873 |
| Итого долгосрочные процентные кредиты и займы | | | 54 835 | 63 873 |
| Итого процентные кредиты и займы | | | 74 855 | 71 480 |

ВТБ

В 2008 году Группа подписала с ВТБ договор на открытие кредитной линии в размере 4 000 млн. руб. Эффективная процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых. Срок погашения наступает в 2020 году. По состоянию на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 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 по состоянию на 31 декабря 2018 г., в результате чего задолженность по кредиту была отражена в составе краткосрочных обязательств Группы на эту дату. В течение декабря 2019 года Группа полностью погасила задолженность в рамках данной кредитной линии со сроком погашения в марте 2028 года в части основного долга в размере 2 370 млн. руб. и части процентов в размере 2 115 млн. руб. Эффект от досрочного погашения ранее модифицированного обязательства в сумме 1 510 млн. руб. был признан в составе капитала.

В течение 2019 года Группа полностью погасила задолженность в рамках кредитной линии со сроком погашения в июне 2021 года в части основного долга в размере 440 млн. руб. и части процентов в размере 210 млн. руб. Эффект от досрочного погашения ранее модифицированного обязательства в сумме 58 млн. руб. был признан в составе капитала.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

27. Процентные кредиты и займы (продолжение)

ВТБ (продолжение)

В течение декабря 2019 года Группа погасила задолженность в части основного долга в размере 106 млн. руб. в рамках кредитной линии со сроком погашения в декабре 2020 года. Эффект от досрочного погашения ранее модифицированного обязательства в сумме 49 млн. руб. был признан в составе капитала.

В декабре 2018 года в результате договоренности об изменении процентной ставки по кредитным соглашениям произошла существенная модификация их условий. Соответственно, данная 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 9 721 млн. руб. была признана в составе капитала.

Информация об обеспечении процентных кредитов и займов представлена в Примечании 38.

28. Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность

| | 31 декабря 2019 г. | 31 декабря 2018 г. |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Краткосрочные финансовые обязательства | | |
| Кредиторская задолженность по основной деятельности | | |
| Гарантийные удержания | 311 | 956 |
| Кредиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны | 334 | 1 620 |
| | 645 | 2 576 |
| Прочая кредиторская задолженность | | |
| Задолженность по оплате труда | 101 | 281 |
| Задолженность по налогам | 731 | 762 |
| Прочая кредиторская задолженность – третьи стороны | 592 | 515 |
| Обязательства по финансовой аренде | – | 5 |
| | 1 424 | 1 563 |
| Итого краткосрочная кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность | 2 069 | 4 139 |
| Долгосрочные финансовые обязательства | | |
| Кредиторская задолженность по основной деятельности | | |
| Кредиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны | 4 | 4 |
| Гарантийные удержания | 64 | 343 |
| | 68 | 347 |
| Прочая кредиторская задолженность | | |
| Обязательства по финансовой аренде | – | 209 |
| | – | 209 |
| Итого долгосрочная кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность | 68 | 556 |

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. Резервы

По состоянию на 31 декабря 2019 г. в составе резервов отражен резерв на завершение строительства в сумме 650 млн. руб. (676 млн. руб. на 31 декабря 2018 г.).

30. Прочие нефинансовые обязательства и Обязательства по договорам с покупателями

| | 31 декабря 2019 г. | 31 декабря 2018 г. |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Долгосрочные обязательства | | |
| Авансы, полученные по договорам аренды | 15 | 15 |
| Отложенный арендный доход | 101 | 127 |
| | 116 | 142 |
| Краткосрочные обязательства | | |
| Авансы, полученные по договорам аренды, со сроком погашения до 1 года | 898 | 961 |
| | 898 | 961 |

Обязательства по договорам с покупателями

Обязательства по договорам с покупателями в размере 1 038 млн. руб. и 8 274 млн. руб. на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. соответственно, представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия и договорам купли-продажи, скорректированные на элемент финансирования.

Изменение величины обязательств по договорам с покупателями представлено следующим образом:

| | 2019 г. | 2018 г. |
|--|--------------|---------------|
| По состоянию на 1 января | 8 274 | 21 299 |
| Увеличение обязательств по договорам в течение года за счет: | 6 091 | 12 812 |
| - <i>Авансовых платежей, полученных по договорам</i> | 5 901 | 11 239 |
| - <i>Компонента финансирования</i> | 190 | 1 573 |
| Признание в сумме выручки в течение года: | (13 216) | (23 653) |
| - <i>Начального сальдо обязательств по договорам, включая компонент финансирования</i> | (7 858) | (12 489) |
| - <i>Авансовых платежей, полученных по договорам</i> | (5 358) | (11 164) |
| Выбытие дочерней организации (Примечание 5) | (35) | - |
| Прочие движения | (76) | (2 184) |
| По состоянию на 31 декабря | 1 038 | 8 274 |

31. Встроенные производные финансовые инструменты

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

Справедливая стоимость встроенных производных инструментов по состоянию на 31 декабря 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. составила 183 млн. руб. и 381 млн. руб. соответственно.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

32. Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью

| | 1 января 2019 г.* | Погашение кредитов и займов | Проценты уплаченные | Погашение обяза- тельств по аренде | Эффект от досрочного погашения ранее модифици- рованных кредитов | Проценты начислен- ные | Реклассифи- цировано | Прочее | 31 декабря 2019 г. |
|---|----------------------|-----------------------------------|------------------------|---|--|------------------------------|-------------------------|------------|-----------------------|
| На 31 декабря 2019 г. | | | | | | | | | |
| Краткосрочные процентные кредиты и займы | 7 607 | (508) | - | - | - | 482 | 12 439 | - | 20 020 |
| Краткосрочные обязательства по договорам аренды | 52 | - | - | (35) | - | 41 | (6) | - | 52 |
| Долгосрочные процентные кредиты и займы | 63 873 | (2 630) | (2 330) | - | 1 617 | 6 744 | (12 439) | - | 54 835 |
| Долгосрочные обязательства по договорам аренды | 495 | - | - | - | - | - | 6 | (1) | 500 |
| | 72 027 | (3 138) | (2 330) | (35) | 1 617 | 7 267 | - | (1) | 75 407 |

* С учетом эффекта применения МСФО (IFRS)16 (Примечание 4).

| | 1 января 2018 г. | Погашение кредитов и займов | Проценты уплаченные | Погашение обяза- тельств по финансовой аренде | Изменение валютных курсов | Модифи- кация кредитов полученных | Проценты начислен- ные | Реклассифи- цировано | Выбытие дочерних органи- заций | Прочее | 31 декабря 2018 г. |
|--|---------------------|-----------------------------------|------------------------|---|---------------------------------|--|------------------------------|-------------------------|---|-----------|-----------------------|
| На 31 декабря 2018 г. | | | | | | | | | | | |
| Краткосрочные процентные кредиты и займы | 11 064 | (1 778) | (1 593) | - | 47 | (874) | 477 | 508 | (244) | - | 7 607 |
| Краткосрочные обязательства по договорам финансовой аренды | 4 | - | - | (35) | - | - | 31 | 5 | - | - | 5 |
| Долгосрочные процентные кредиты и займы | 68 886 | (14) | - | - | - | (8 847) | 4 341 | (508) | - | 15 | 63 873 |
| Долгосрочные обязательства по договорам финансовой аренды | 214 | - | - | - | - | - | - | (5) | - | - | 209 |
| | 80 168 | (1 792) | (1 593) | (35) | 47 | (9 721) | 4 849 | - | (244) | 15 | 71 694 |

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

33. 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 2019 г. | 31 декабря 2018 г. | 31 декабря 2019 г. | 31 декабря 2018 г. |
| Финансовые активы | | | | |
| Долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 347 | 360 | 347 | 360 |
| Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность | 373 | 658 | 373 | 658 |
| Займы выданные и векселя полученные | – | 7 | – | 7 |
| Денежные средства и денежные эквиваленты | 7 443 | 10 396 | 7 443 | 10 396 |
| | 8 163 | 11 421 | 8 163 | 11 421 |
| Финансовые обязательства | | | | |
| Кредиты с плавающей процентной ставкой * | (66 084) | (63 470) | (66 084) | (63 470) |
| Кредиты с фиксированной процентной ставкой | (8 771) | (8 010) | (9 556) | (8 010) |
| Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность | (1 406) | (3 933) | (1 406) | (3 933) |
| Встроенные производные финансовые инструменты | (183) | (381) | (183) | (381) |
| Гарантийные депозиты от арендаторов | (596) | (544) | (596) | (544) |
| | (77 040) | (76 338) | (77 825) | (76 338) |

* Некоторые кредиты с плавающей процентной ставкой выданы с особыми условиями, отличающимися от рыночных.

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

- ▶ Справедливая стоимость денежных средств и 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 2019 г. и 31 декабря 2018 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)

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

- ▶ Справедливая стоимость займов с плавающей процентной ставкой определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на тот момент в отношении займов, полученных на тех же условиях, с учетом оставшихся сроков погашения. На 31 декабря 2019 г. балансовая стоимость кредитов и займов с плавающей процентной ставкой была равна их справедливой стоимости.
- ▶ Справедливая стоимость кредитов и займов с фиксированной процентной ставкой определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на момент расчета в отношении кредитов и займов, полученных на тех же условиях, с учетом оставшихся сроков погашения. По состоянию на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. кредиты и займы с фиксированной ставкой учитываются по амортизированной стоимости. На 31 декабря 2019 г. балансовая стоимость кредитов и займов с фиксированной процентной ставкой была равна их справедливой стоимости.
- ▶ Долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль и убыток, и встроенные производные инструменты отражаются по справедливой стоимости.

34. 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 2019 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 | | | | | |
| Долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 31 декабря 2019 г. | 347 | – | – | 347 |
| Инвестиционная недвижимость | | | | | |
| Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 15) | 31 декабря 2019 г. | 39 740 | – | – | 39 740 |
| Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости | | | | | |
| Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | | | | | |
| Встроенные производные финансовые инструменты (Примечание 31) | 31 декабря 2019 г. | 183 | – | 183 | – |
| Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается (Примечание 33) | | | | | |
| Процентные кредиты и займы с плавающей процентной ставкой | 31 декабря 2019 г. | 66 084 | – | – | 66 084 |
| Процентные кредиты и займы с фиксированной процентной ставкой | 31 декабря 2019 г. | 9 556 | – | – | 9 556 |

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

34. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Раскрытие количественной информации об иерархии источников оценок справедливой стоимости активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2018 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 | | | | | |
| Долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 31 декабря 2018 г. | 360 | - | - | 360 |
| Инвестиционная недвижимость | | | | | |
| Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 15) | 31 декабря 2018 г. | 27 702 | - | - | 27 702 |
| Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 16) | 31 декабря 2018 г. | 8 348 | - | - | 8 348 |
| Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости | | | | | |
| Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | | | | | |
| Встроенные производные финансовые инструменты (Примечание 31) | 31 декабря 2018 г. | 381 | - | 381 | - |
| Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается (Примечание 33) | | | | | |
| Процентные кредиты и займы с плавающей процентной ставкой | 31 декабря 2018 г. | 63 470 | - | - | 63 470 |
| Процентные кредиты и займы с фиксированной процентной ставкой | 31 декабря 2018 г. | 8 010 | - | - | 8 010 |

Описание значительных ненаблюдаемых исходных данных для оценки по состоянию на 31 декабря 2019 г.:

| | Методика оценки | Значительные ненаблюдаемые исходные данные | Диапазон (средневзвешенное значение) | Чувствительность справедливой стоимости к исходным данным |
|---|----------------------|--|--------------------------------------|--|
| Инвестиционная недвижимость и активы, классифицированные как предназначенные для продажи | | | | |
| Завершенные объекты инвестиционной недвижимости | Метод ДДП | Ставка дисконтирования | 13,5%-16,0% (14,4%) | Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (1 190) млн. руб. и 1 190 млн. руб. соответственно |
| Завершенные объекты инвестиционной недвижимости | Метод ДДП | Индексация арендной платы в год | 3,8%-4,1% (3,9%) | Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 3 120 млн. руб. и (2 900) млн. руб. соответственно |
| Завершенные объекты инвестиционной недвижимости | Метод ДДП | Терминальная ставка капитализации | 9,5%-12,0% (10,4%) | Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (2 640) млн. руб. и 3 080 млн. руб. соответственно |
| Долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | | | | |
| 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 32 млн. руб. и (32) млн. руб. соответственно |

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

34. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Описание значительных ненаблюдаемых исходных данных для оценки по состоянию на 31 декабря 2018 г.:

| | Методика оценки | Значительные ненаблюдаемые исходные данные | Диапазон (средневзвешенное 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% (14,7%) | Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (630) млн. руб. и 660 млн. руб. соответственно |
| Завершенные объекты инвестиционной недвижимости | Метод ДДП | Индексация арендной платы в год | 4,2%-4,9% (4,3%) | Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 1 550 млн. руб. и (1 410) 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 (1 370) млн. руб. и 1 670 млн. руб. соответственно |
| Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости | Метод ДДП | Ставка дисконтирования | 14,0%-14,0% (14,0%) | Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (520) млн. руб. и 560 млн. руб. соответственно |
| Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости | Метод ДДП | Индексация арендной платы в год | 4,1%-4,1% (4,1%) | Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 2 010 млн. руб. и (1 700) млн. руб. соответственно |
| Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости | Метод ДДП | Терминальная ставка капитализации | 10,0%-10,0% (10,0%) | Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (600) млн. руб. и 750 млн. руб. соответственно |
| Долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | | | | |
| 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 32 млн. руб. и (32) млн. руб. соответственно |

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

35. Операции со связанными сторонами

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

| Операции со связанными сторонами | 2019 г. | 2018 г. |
|---|----------------|----------------|
| Проценты по кредитам, полученным от акционера | | |
| Проценты по кредитам, полученным от ВТБ | 7 226 | 4 726 |
| | 7 226 | 4 726 |
| Процентный доход по операциям с акционером | | |
| Процентный доход, полученный от ВТБ | 547 | 982 |
| | 547 | 982 |
| Административные расходы и расходы на продажу по операциям с акционером | | |
| Административные расходы и расходы на продажу по операциям с ВТБ | 51 | 119 |
| | 51 | 119 |
| Арендный доход по операциям с прочими связанными сторонами | | |
| Арендный доход, полученный от прочих связанных сторон | 92 | 88 |
| | 92 | 88 |
| Прочая выручка от реализации по операциям с прочими связанными сторонами | | |
| Прочая выручка от реализации, полученная от прочих связанных сторон | 118 | 85 |
| | 118 | 85 |

В апреле 2018 года Группа и АО «ДОМ.РФ» (ранее – АИЖК) заключили договор купли-продажи нежилых помещений в МФК «IQ-квартал» общей площадью 1 139,8 кв. м. Стоимость реализации указанных объектов недвижимости составила 695 млн. руб. (с учетом НДС). Доходы и расходы от реализации нежилых помещений отражены в составе выручки и себестоимости от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, консолидированного отчета о совокупном доходе.

| | 31 декабря 2019 г. | 31 декабря 2018 г. |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Средства акционеров | | |
| Денежные средства и денежные эквиваленты в ВТБ (Примечание 23) | 7 443 | 10 396 |
| Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность ВТБ | 8 | 11 |
| | 7 451 | 10 407 |
| Средства прочих связанных сторон | | |
| Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность | 181 | 89 |
| | 181 | 89 |
| Задолженность акционеров | | |
| Кредиты и займы, полученные от ВТБ (Примечание 27) | 74 855 | 71 480 |
| | 74 855 | 71 480 |
| Задолженность прочих связанных сторон | | |
| Прочие нефинансовые обязательства | 25 | 24 |
| | 25 | 24 |

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

35. Операции со связанными сторонами (продолжение)

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

- ▶ материнская компания Группы – ВТБ,
- ▶ прочие связанные стороны – компании группы ВТБ.

Информация об обеспечении по кредитам, полученным Группой от ВТБ, представлена в Примечании 38.

В рамках ведения хозяйственной деятельности Группа также осуществляет операции на рыночных условиях с компаниями с государственным участием, объем которых индивидуально и в совокупности не является существенным.

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

| | 2019 г. | 2018 г. |
|----------------------------------|---------|---------|
| Краткосрочные выплаты работникам | 157 | 170 |
| Прочие долгосрочные выплаты | 26 | 33 |

36. 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.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

36. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)

Риск изменения процентной ставки (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ чувствительности к обоснованно возможным изменениям процентных ставок в отношении соответствующей части кредитов и займов. При условии неизменности всех прочих параметров займы с плавающей процентной ставкой оказывают следующее влияние на прибыль Группы до налогообложения:

| | Увеличение/ уменьшение в процентных пунктах | Влияние на прибыль до налогооб- ложения |
|--------------------|--|--|
| 31 декабря 2019 г. | 1,00% (1,00%) | 661 (661) |

По состоянию на 31 декабря 2018 г. подверженность Группы риску изменения процентных ставок оценивалась как незначительная ввиду ограничительного характера плавающих ставок и оценки, что ставки не превысят отметку в размере 9,5%.

Группа не использует производные финансовые инструменты для управления риском, связанным с изменением процентных ставок.

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 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 31).

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 налогооб- ложения |
|--------------------|--|--|
| 31 декабря 2019 г. | 13,00% (11,00%) | 4 (1) |
| 31 декабря 2018 г. | 13,00% (13,00%) | 12 (12) |

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

36. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)

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 и активов по договору.

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.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

36. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)

Риск ликвидности (продолжение)

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 2019 г. | | | | | |
| Процентные кредиты и займы | – | 21 314 | 53 591 | 15 119 | 90 024 |
| Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность | 85 | 1 254 | 67 | – | 1 406 |
| Гарантийные депозиты от арендаторов | – | – | 695 | – | 695 |
| Обязательства по аренде | 24 | 68 | 395 | 847 | 1 334 |
| Встроенные производные инструменты | – | – | 183 | – | 183 |
| | 109 | 22 636 | 54 931 | 15 966 | 93 642 |
| На 31 декабря 2018 г. | | | | | |
| Процентные кредиты и займы | 8 111 | 387 | 68 609 | 20 709 | 97 816 |
| Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность | 1 469 | 1 908 | 556 | – | 3 933 |
| Гарантийные депозиты от арендаторов | – | – | 671 | – | 671 |
| Встроенные производные инструменты | – | – | 381 | – | 381 |
| | 9 580 | 2 295 | 70 217 | 20 709 | 102 801 |

Управление капиталом

На 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. Группа имела отрицательные чистые активы.

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.

37. Информация по сегментам

Для целей управления в Группе выделены операционные сегменты, исходя из различных классов недвижимости, а также их стадии готовности, определяемой по состоянию на отчетную дату.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

37. Информация по сегментам (продолжение)

В связи с завершением в течение 2019 года строительства проектов, ранее включенных в сегменты «Недвижимость, предназначенная для продажи, в стадии строительства» и «Инвестиционная недвижимость в стадии строительства», по состоянию на 31 декабря 2019 г. было определено три отчетных сегмента:

- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, готовая к использованию покупателем (проект «Искра-Парк» (апартаменты), проект «IQ-квартал» (апартаменты), ЖК «Сады Пекина», ЖК «Wine House», ЖК «Наследие», ЖК «Театральный дом», ЖК «Достояние», ЖК «Солнце», ЖК «Литератор», проект «Камелия» (апартаменты));
- ▶ Инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду (БЦ «Даниловский форт», БЦ «SkyLight», «ЦДМ на Лубянке», проект «Искра-парк» (офисная часть), офисная часть гостиничного комплекса «Пекин»);
- ▶ Гостиничная недвижимость – апартаменты для сдачи в аренду (гостиничный комплекс «Пекин», гостиница «Swissotel Resort Сочи Камелия»).

По состоянию на 31 декабря 2018 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» (1-2 этапы), ЖК «Театральный дом», ЖК «Достояние» (башня «Наука»); ЖК «Нахимовский», ЖК «Мичуринский», ЖК «Солнце», ЖК «Литератор», проект «Камелия» (апартаменты));
- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, в стадии строительства (ЖК «Наследие» (3 этап), проект «Искра-Парк» (апартаменты), ЖК «Достояние» (башня «Культура» и башня «Искусство»);
- ▶ Инвестиционная недвижимость в стадии строительства (проект «Искра-Парк» (офисная часть));
- ▶ Инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду (БЦ «Даниловский форт», БЦ «SkyLight», «ЦДМ на Лубянке», офисная часть гостиничного комплекса «Пекин»);
- ▶ Гостиничная недвижимость – апартаменты для сдачи в аренду (гостиничный комплекс «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 объекты жилой и инвестиционной недвижимости, по договорам операционной аренды или в оплату за предоставленные услуги.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

37. Информация по сегментам (продолжение)

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

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

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

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

За год, завершившийся 31 декабря 2019 г.:

| | Недвижимость, предназначенная для продажи | | Инвестиционная недвижимость | | Гостиничная недвижимость | | Итого |
|---|---|------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------|
| | Готовая к использованию покупателем | В стадии строительства | В стадии строительства | Переданная в операционную аренду | В стадии строительства | Апартаменты для сдачи в аренду | |
| Выручка сегмента | 7 426 | - | - | 4 903 | - | 1 260 | 13 589 |
| Принцип начисления по сравнению с кассовым методом и прочие корректировки | 6 055 | - | - | (756) | - | (189) | 5 110 |
| Выручка согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО* | 13 481 | - | - | 4 147 | - | 1 071 | 18 699 |

| | Недвижимость, предназначенная для продажи | | Инвестиционная недвижимость | | Гостиничная недвижимость | | Итого |
|--|---|------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------------|--------------|
| | Готовая к использованию покупателем | В стадии строительства | В стадии строительства | Переданная в операционную аренду | В стадии строительства | Апартаменты для сдачи в аренду | |
| Финансовый результат сегмента | 4 462 | - | - | 507 | - | 297 | 5 266 |
| Принцип начисления по сравнению с кассовым методом и прочие корректировки*** | - | - | - | - | - | - | (3 027) |
| Прибыль до налогообложения согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО** | - | - | - | - | - | - | 2 239 |

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

37. Информация по сегментам (продолжение)

За год, завершившийся 31 декабря 2018 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 | 6 044 | 6 606 | - | 4 228 | - | 1 390 | 18 268 |
| Принцип начисления по сравнению с кассовым методом и прочие корректировки | 7 379 | 4 366 | - | (211) | - | (188) | 11 346 |
| Выручка согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО* | 13 423 | 10 972 | - | 4 017 | - | 1 202 | 29 614 |

| | 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 | (101) | (1 821) | (1 902) | 1 281 | - | 203 | (2 340) |
| Принцип начисления по сравнению с кассовым методом и прочие корректировки*** | - | - | - | - | - | - | 4 710 |
| Прибыль до налогообложения согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО** | - | - | - | - | - | - | 2 370 |

* 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, за исключением выручки от прочей реализации в 2019 году в размере 238 млн. руб. и 2018 году в размере 169 млн. руб. по консолидированному отчету о совокупном доходе.

** Включая восстановление убытка от обесценения в 2019 году в размере 450 млн. руб. и 2018 году в размере 291 млн. руб. соответственно по сегментам «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.

38. 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 несущественным, по данным гарантиям в консолидированной финансовой отчетности Группы резервы не начислялись.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

38. Гарантии и залоги (продолжение)

Залоги

По состоянию на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. обыкновенные акции ряда предприятий Группы находились в залоге:

| Компания Группы | Проекты | 31 декабря 2019 г. | | 31 декабря 2018 г. | |
|---|---------------------------|--------------------------------------|--|--------------------------------------|--|
| | | Количество акций, переданных в залог | Доля акций, переданных в залог, от общего количества акций | Количество акций, переданных в залог | Доля акций, переданных в залог, от общего количества акций |
| АО «Лубянка-Девелопмент» | «ЦДМ на Лубянке» | 22 004 320 | 100% | 22 004 320 | 100% |
| ОАО «Система-Темп» | ул. Большая Татарская, 35 | 4 680 000 | 100% | 4 680 000 | 100% |
| ЗАО «Экспериментальный завод напитков в Хамовниках» | ЖК «Литератор» | 100 | 100% | 100 | 100% |
| ЗАО «Эквивалент» | «Невская ратуша» | – | – | 500 | 50% |
| Citer Invest B.V. | «IQ-квартал» | 101 | 50% + 1 акция | 101 | 50% + 1 акция |

По состоянию на 31 декабря 2019 г. договор залога акций ЗАО «Эквивалент» был прекращен из-за погашения кредита ВТБ в декабре 2019 года.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. Группа передала в залог 100% долей ООО «Искра-Парк» в качестве обеспечения по кредиту ВТБ со сроком погашения в марте 2022 года.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. Группа передала в залог «ЦДМ на Лубянке» (завершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 8 410 млн. руб. и 9 066 млн. руб. соответственно в качестве обеспечения по кредиту ВТБ со сроком погашения в сентябре 2021 года.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. Группа передала в залог БЦ «Даниловский Форт» (завершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 3 713 млн. руб. в качестве обеспечения по кредиту ВТБ со сроком погашения в декабре 2021 года. По состоянию на 31 декабря 2019 г. договор залога был прекращен по заявлению сторон.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. Группа передала в залог объект «Искра-Парк» (завершенный объект инвестиционной недвижимости балансовой стоимостью 13 625 млн. руб. и 8 348 млн. руб. соответственно, а также недвижимость, предназначенную для продажи балансовой стоимостью 4 208 млн. руб. и 6 527 млн. руб. соответственно) в качестве обеспечения по кредиту ВТБ со сроком погашения в марте 2022 года.

39. Договорные и условные обязательства

Условия ведения деятельности в Российской Федерации

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

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

39. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

Негативное влияние на российскую экономику оказывают 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 2019 году имело место дальнейшее внедрение механизмов, направленных против уклонения от уплаты налогов с использованием низконалоговых юрисдикций и агрессивных структур налогового планирования, а также общая настройка отдельных параметров налоговой системы Российской Федерации. В частности, эти изменения включали дальнейшее развитие концепции бенефициарного владения, налогового резидентства юридических лиц по месту осуществления фактической деятельности, постоянного представительства, а также подход к налогообложению контролируемых иностранных компаний в Российской Федерации. Кроме этого с 2019 года общая ставка НДС увеличилась до 20%, а также иностранные поставщики электронных услуг обязаны регистрироваться в российских налоговых органах для уплаты НДС.

Российские налоговые органы продолжают активно сотрудничать с налоговыми органами иностранных государств в рамках международного обмена налоговой информацией, что делает деятельность компаний в международном масштабе более прозрачной и требующей детальной проработки с точки зрения подтверждения экономической цели организации международной структуры в рамках проведения процедур налогового контроля.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

39. 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 дополнительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние налоговые периоды.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2019 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 2019 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 809 млн. руб. применительно к материнской компании и ее дочерним предприятиям (на 31 декабря 2018 г.: около 767 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 дополнительные дополнительные налоги, пени и штрафы.

Трансфертное ценообразование

Российские налоговые органы вправе доначислить дополнительные налоговые обязательства и штрафные санкции на основании правил, установленных законодательством о трансфертном ценообразовании, если цена/рентабельность в контролируемых сделках отличается от рыночного уровня. Перечень контролируемых сделок преимущественно включает сделки, заключаемые между взаимозависимыми лицами.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

39. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

Начиная с 1 января 2019 г. пороговое значение для трансграничных сделок, которые подлежат налоговому контролю цен, установлено в размере 60 млн. руб. Пороговое значение по сделкам в области внешней торговли товарами мировой биржевой торговли и сделкам с компаниями, расположенными в низконалоговых юрисдикциях, установлено в размере 60 млн. руб. Начиная с 1 января 2019 г. отменен контроль за трансфертным ценообразованием по значительной части внутрироссийских сделок. Сделки между взаимозависимыми лицами на российском рынке, сумма доходов по которым превышает 1 млрд. руб., будут подлежать налоговому контролю цен, но только при условии, что стороны контролируемой сделки применяют разные ставки по налогу на прибыль, или если хотя бы одна сторона сделки применяет специальный налоговый режим, или освобождена от уплаты налога на прибыль, или является участником регионального инвестиционного проекта, или попадает под ряд других определенных законодательством критериев. Также сделки на российском рынке не признаются контролируруемыми, когда, например, обе стороны в сделке зарегистрированы в одном субъекте Российской Федерации, не имеют убытков, не имеют обособленных подразделений на территориях других субъектов Российской Федерации, а также за пределами Российской Федерации и пр. Однако освобождение от контроля за ценами может быть применимо не ко всем сделкам, совершенным на внутреннем рынке. При этом в случае доначислений механизм встречной корректировки налоговых обязательств может быть использован при соблюдении определенных требований законодательства.

Внутригрупповые сделки, которые вышли из-под контроля ТЦО начиная с 2019 года, могут тем не менее проверяться территориальными налоговыми органами на предмет получения необоснованной налоговой выгоды, а для определения размера доначислений могут применяться методы ТЦО.

Законодательство, предусматривающее подготовку документации по международным группам компаний («МГК»), применяется в отношении финансовых годов, начавшихся с 1 января 2017 г. Законодательство предусматривает подготовку трехуровневой документации по трансфертному ценообразованию (глобальной документации, национальной документации, странового отчета), а также уведомления об участии в МГК. Данные правила распространяются на МГК, консолидированная выручка которых за финансовый год, предшествующий отчетному периоду, составляет 50 млрд. руб. и более в случае, если материнская компания МГК признается налоговым резидентом Российской Федерации, или если консолидированная выручка МГК превышает порог, установленный законодательством о предоставлении странового отчета иностранного государства, налоговым резидентом которого признается материнская компания МГК.

В 2017-2019 годах Группа определила свои налоговые обязательства по контролируемым сделкам в соответствии с фактическими ценами.

Федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный по контролю и надзору в области налогов и сборов, может осуществить проверку цен/рентабельности в контролируемых сделках и, в случае несогласия с примененными Группой ценами в данных сделках, доначислить дополнительные налоговые обязательства, если Группа не сможет обосновать рыночный характер ценообразования в данных сделках, путем предоставления соответствующей требованиям законодательства документации по трансфертному ценообразованию (национальной документации).

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

39. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

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 2017-2018 годы, полностью отражены в финансовой отчетности.

Отраслевое регулирование

Строительная и девелоперская деятельность в России регулируется, главным образом, положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты 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.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

39. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

Судебные разбирательства

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

Обязательства по договорам на строительство

Группа заключила договоры с третьими сторонами на строительство объектов, которые потребуют осуществления капиталовложений после 31 декабря 2019 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 2018 г. обязательства по этим договорам составили 202 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2019 г. объект полностью завершен.

Гостиничный комплекс «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 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. обязательства по этим договорам составили 48 млн. руб. и 87 млн. руб. соответственно.

«IQ-квартал»

Группа заключила договоры на строительство многофункционального комплекса «IQ-квартал» в «Москва-Сити». По состоянию на 31 декабря 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. обязательства по этим договорам составили 52 млн. руб. и 234 млн. руб., соответственно.

ЖК «Wine House»

Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2018 г. обязательства по этим договорам составили 23 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2019 г. объект полностью завершен.

ЖК «Наследие»

Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. обязательства по этим договорам составили 84 млн. руб. и 470 млн. руб., соответственно.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

39. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

ЖК «Театральный дом»

Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. обязательства по этим договорам составили 19 млн. руб. и 214 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 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. обязательства по этим договорам составили 105 млн. руб. и 5 865 млн. руб. соответственно.

ЖК «Достояние»

Группа заключила договоры на строительство жилого комплекса в Москве. По состоянию на 31 декабря 2018 г. обязательства по этим договорам составили 1 306 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2019 г. объект полностью завершен.

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.

40. События после отчетной даты

В апреле 2020 года Группа продала доли участия в капитале ЗАО «Эквивалент» с правом голоса в размере 50% и получила вознаграждение в размере 3 798 млн. руб.

В марте 2020 года договоры залога акций ОАО «Система-Темп» и АО «ЭЗН в Хамовниках» были прекращены.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

40. События после отчетной даты (продолжение)

В связи с недавним скоротечным развитием пандемии коронавируса (COVID-19) многими странами, включая Российскую Федерацию, были введены карантинные меры, что оказало существенное влияние на уровень и масштабы деловой активности участников рынка. Ожидается, что как сама пандемия, так и меры по минимизации ее последствий могут повлиять на деятельность компаний из различных отраслей. Группа расценивает данную пандемию в качестве некорректирующего события после отчетного периода, количественный эффект которого невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

С марта 2020 года наблюдается существенная волатильность на фондовых, валютных и сырьевых рынках, включая падение цен на нефть и снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро. В настоящее время руководство Группы проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических экономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Группы.

ООО «Эрнст энд Янг»

Прошито и пронумеровано 86 листа(ов)