

Консолидированная финансовая отчетность
ОАО «Галс-Девелопмент»
и его дочерних организаций
за 2013 год

с аудиторским заключением независимого аудитора

**Консолидированная финансовая отчетность -
ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации**

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

Аудиторское заключение независимого аудитора

Акционерам ОАО «Галс-Девелопмент»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерних организаций (далее по тексту - «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2013 г., консолидированного отчета о совокупном доходе, отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2013 год, а также информации о существенных аспектах учетной политики и другой пояснительной информации.

Ответственность аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность

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

Ответственность аудитора

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

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

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

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

Мнение

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерних организаций по состоянию на 31 декабря 2013 г., их финансовые результаты и движение денежных средств за 2013 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Важные обстоятельства

Не изменяя нашего мнения, мы обращаем внимание на Примечание 2 к консолидированной финансовой отчетности, в котором указано, что за год, закончившийся 31 декабря 2013 г. Группа понесла чистый убыток в размере 5 575 млн. руб. и по состоянию на указанную дату имела отрицательные чистые активы в размере 26 241 млн. руб. Данные условия, а также другие обстоятельства, изложенные в Примечании 2, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать серьезные сомнения в способности Группы продолжать работу в качестве непрерывно функционирующего предприятия.



Д.Е. Лобачев
Партнер, Генеральный директор
ООО «Эрнст энд Янг»

23 апреля 2014 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: ОАО «Галс-Девелопмент»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 16 июля 2012 г. и присвоен государственный регистрационный номер № 006110250, серия 77.
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 Некоммерческого партнерства «Аудиторская Палата России» (НП АПР).
ООО «Эрнст энд Янг» зарегистрировано в реестре аудиторов и аудиторских организаций НП АПР за номером 3028, а также включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 10201017420.

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации

Консолидированный отчет о совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2013 г.

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

	Прим.	2013 г.	2012 г.
Арендный доход	7	2 630	1 294
Расходы по эксплуатации объектов недвижимости		(726)	(359)
Чистый арендный доход		1 904	935
Прибыль от изменения справедливой стоимости завершенных объектов инвестиционной недвижимости	15	2 851	187
Прибыль от изменения справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости	16	432	2 679
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости		3 283	2 866
Реализация недвижимости, предназначенной для продажи	8	429	8 337
Себестоимость недвижимости, предназначенной для продажи	8, 20	(220)	(4 918)
Валовая прибыль от реализации недвижимости, предназначенной для продажи		209	3 419
Списание стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации	20	(1 490)	(631)
Выручка от предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг	8	446	411
Себестоимость гостиничных услуг		(228)	(200)
Валовая прибыль от оказания гостиничных услуг		218	211
Выручка от прочей реализации	8	30	62
Себестоимость прочей реализации		(9)	(13)
Валовая прибыль от прочей реализации		21	49
Административные расходы и расходы на продажу	9	(2 129)	(1 512)
Прочие операционные доходы	10	1 171	872
Прочие операционные расходы	11	(2 682)	(2 554)
Операционная прибыль		505	3 655
Прибыль от выбытия дочернего предприятия	5	80	–
Финансовые доходы	12	274	317
Финансовые расходы	13	(5 972)	(4 310)
Доля в убытках совместных предприятий, за вычетом налога (Отрицательные)/положительные курсовые разницы	17	(32)	(162)
Убыток до налогообложения		(5 275)	(229)
Налог на прибыль	14	(300)	(880)
Убыток за год		(5 575)	(1 109)
Итого совокупный убыток за год		(5 575)	(1 109)
приходящийся на:			
- собственников материнской компании		(4 867)	(1 438)
- неконтрольные доли участия в акционерных обществах		(358)	329
- держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью		(350)	–
		(5 575)	(1 109)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении		11 211 534	11 211 534
Базовый и разводненный убыток на акцию за период, в российских рублях		(434)	(128)

Калинин С.В.

Президент

23 апреля 2014 г.

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации

Консолидированный отчет о финансовом положении

по состоянию на 31 декабря 2013 г.

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
Активы			
Внеоборотные активы			
Основные средства	18	5 326	2 308
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	15	22 359	25 419
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	16	22 482	15 348
Нематериальные активы	19	545	545
Займы выданные и векселя полученные	22	–	11
Инвестиции в совместные предприятия	17	1 906	1 938
Прочие нефинансовые активы	24	3 580	2 515
Прочие финансовые активы	21	–	266
Отложенные налоговые активы	14	2 391	1 711
		58 589	50 061
Оборотные активы			
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года	20	48 147	37 221
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации до 1 года	20	1 532	1 753
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	21	842	851
НДС к возмещению		2 211	2 964
Прочие финансовые активы	21	334	334
Займы выданные и векселя полученные	22	22	76
Прочие нефинансовые активы	24	2 038	2 497
Денежные средства и краткосрочные депозиты	23	7 406	2 453
		62 532	48 149
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи	25	5 089	–
		67 621	48 149
Итого активы		126 210	98 210
Капитал и обязательства			
Капитал			
Выпущенный акционерный капитал	26	567	567
Собственные акции, выкупленные у акционеров	26	(1)	(1)
Добавочный капитал		18 296	18 296
Накопленные убытки		(45 948)	(41 081)
Итого капитал, приходящийся на акционеров материнской компании		(27 086)	(22 219)
Неконтрольные доли участия в акционерных обществах		1 217	1 575
Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью		(372)	–
Итого капитал		(26 241)	(20 644)
Долгосрочные обязательства			
Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью	30	–	19
Процентные кредиты и займы	27	88 019	83 482
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	28	611	76
Гарантийные депозиты от арендаторов		484	274
Прочие нефинансовые обязательства	29	2 431	196
Отложенные налоговые обязательства	14	5 262	4 565
		96 807	88 612
Краткосрочные обязательства			
Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью	30	33	–
Процентные кредиты и займы	27	39 358	22 995
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	28	2 991	1 220
Резервы		643	455
Налог на прибыль к уплате		14	153
Прочие нефинансовые обязательства	29	12 155	5 419
		55 194	30 242
Обязательства, непосредственно связанные с активами, классифицированные как предназначенные для продажи	25	450	–
		55 644	30 242
Итого обязательства		152 451	118 854
Итого капитал и обязательства		126 210	98 210

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации
 Консолидированный отчет об изменениях в капитале
 за год, закончившийся 31 декабря 2013 г.
 (в миллионах российских рублей)

	Выпущен- ный акционер- ный капитал	Собствен- ные акции, выкуплен- ные у акционеров	Добавоч-ный капитал	Накоплен- ный убыток	Капитал, приходя- щийся на акционеров материнской компании	Неконтроль- ные доли участия в акционер- ных обществах	Чистые активы, приходя- щиеся на держателей неконтроль- ных долей участия в обществах с ограничен- ной ответствен- ностью	Итого капитал
На 1 января 2012 г.	567	(1)	18 296	(39 643)	(20 781)	1 248	–	(19 533)
Убыток за год	–	–	–	(1 438)	(1 438)	329	–	(1 109)
Итого совокупный убыток за год	–	–	–	(1 438)	(1 438)	329	–	(1 109)
Выбытие неконтрольных долей участия	–	–	–	–	–	(2)	–	(2)
На 31 декабря 2012 г.	567	(1)	18 296	(41 081)	(22 219)	1 575	–	(20 644)
Убыток за год	–	–	–	(4 867)	(4 867)	(358)	(350)	(5 575)
Итого совокупный убыток за год	–	–	–	(4 867)	(4 867)	(358)	(350)	(5 575)
Перевод неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью из обязательств в капитал	–	–	–	–	–	–	(22)	(22)
На 31 декабря 2013 г.	567	(1)	18 296	(45 948)	(27 086)	1 217	(372)	(26 241)

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации
 Консолидированный отчет о движении денежных средств
 за год, закончившийся 31 декабря 2013 г.
 (в миллионах российских рублей)

	Прим.	2013 г.	2012 г.
Движение денежных средств по операционной деятельности			
Убыток до налогообложения		(5 275)	(229)
Корректировки, необходимые для приведения убытка до налогообложения к денежным потокам:			
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	15, 16	(3 283)	(2 866)
Доля в убытках совместных предприятий	17	32	162
Убыток от переоценки инвестиций в бывшие зависимые предприятия до справедливой стоимости	10, 11	–	336
Обесценение и списание гудвилла	11, 19	–	781
Восстановление списанных ранее прав на застройку	10, 19	–	(453)
Амортизация	18, 19	113	112
Прибыль от выбытия дочернего предприятия	5	(80)	–
Списание стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации	20	1 490	631
Обесценение основных средств	11, 18	1 337	490
Финансовые доходы	12	(274)	(317)
Финансовые расходы	13	5 972	4 310
Прибыль от перебазирования завода	10	–	(61)
Списание резерва под гарантийные обязательства по строительству с истекшим сроком	10	–	(197)
Прибыль от списания кредиторской задолженности и прочих обязательств (Прибыль)/убыток от продажи инвестиционной недвижимости	10, 11	(262)	–
Списание дебиторской задолженности и других активов	11	(629)	69
Возврат ранее списанной дебиторской задолженности	11	380	307
Изменение резерва под судебные иски	10	(158)	–
(Отрицательные)/положительные курсовые разницы	10	(40)	–
		130	(271)
Денежные потоки до корректировок оборотного капитала		(547)	2 804
Изменения в дебиторской задолженности по основной деятельности, прочей дебиторской задолженности, НДС к возмещению и прочих нефинансовых активах		(804)	4 070
Изменение недвижимости, предназначенной для продажи		(9 273)	(8 096)
Изменения в кредиторской задолженности по основной деятельности, прочей кредиторской задолженности и нефинансовых обязательствах		12 046	(3 425)
Денежные средства, полученные от/(использованные в) операционной деятельности		1 422	(4 647)
Уплаченный налог на прибыль		(167)	(635)
Чистые денежные средства, полученные от/(использованные в) операционной деятельности		1 255	(5 282)
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			
Приобретение бизнеса, за вычетом полученных денежных средств	5	–	(1 935)
Погашение дебиторской задолженности от выбытия ЗАО «РТИ-Эстейт»		243	246
Приобретения и авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости и основных средств		(12 267)	(7 327)
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости		3 776	869
Займы выданные		–	(272)
Проценты полученные		184	142
Погашение займов выданных		40	38
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности		(8 024)	(8 239)
Движение денежных средств по финансовой деятельности			
Получение займов		19 150	19 757
Погашение займов		(7 286)	(5 646)
Проценты уплаченные		(50)	(158)
Погашение обязательств по финансовой аренде		(65)	–
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности		11 749	13 953
Влияние пересчета валют на денежные средства и краткосрочные депозиты		(27)	(17)
Чистое увеличение денежных средств и краткосрочных депозитов		4 953	415
Денежные средства и краткосрочные депозиты на 1 января	23	2 453	2 038
Денежные средства и краткосрочные депозиты на 31 декабря	23	7 406	2 453

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2012 г.
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

1. Общие сведения

ОАО «Галс-Девелопмент», ранее известное как ОАО «Система-Галс» (далее – «Галс-Девелопмент» или «Компания») и его дочерние организации (далее совместно именуемые «Группа») осуществляют деятельность в сфере девелопмента объектов недвижимости, преимущественно офисной недвижимости класса «А» и «Б» на территории Москвы, торговых центров, элитного жилья, коттеджей, многоквартирных домов, а также объектов инфраструктуры. Группа получает доходы главным образом от:

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

Основная деятельность Группы осуществляется на территории Российской Федерации (далее – «РФ») и в странах СНГ, главным образом в Москве, Московской области, Нижегородской области, Сочи, Киеве и Санкт-Петербурге. Большая часть организаций, входящих в Группу, зарегистрированы в РФ. Юридический адрес компании: Россия, г. Москва, ул. Б. Татарская д. 35 стр. 4.

По состоянию на 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г. ОАО «Банк ВТБ» (далее «ВТБ») являлось собственником 51,24% акционерного капитала Компании. Конечным собственником Группы является государство Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 31 декабря 2013 г. и за год по указанную дату была разрешена к выпуску Президентом Компании 23 апреля 2014 г.

2. Принципы подготовки финансовой отчетности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – МСФО) в редакции, утвержденной Советом по Международным стандартам финансовой отчетности (Совет по МСФО).

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена исходя из принципа учета по первоначальной стоимости, за исключением случаев, описанных в учетной политике ниже.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях (далее – «руб.») с округлением всех значений до ближайшего миллиона, кроме случаев, где указано иное.

Принцип непрерывности деятельности

По состоянию на 31 декабря 2013 г. отрицательные чистые активы Группы составили 26 241 млн. руб. (на 31 декабря 2012 г.: 20 644 млн. руб.) и чистый убыток, понесенный Группой за 2013 год, составил 5 575 млн. руб. (2012 год: 1 109 млн. руб.).

Способность Группы завершить проекты, в настоящий момент находящиеся в процессе строительства, а также финансировать свои контрактные обязательства по договорам соинвестирования, требует наличия значительных сумм капитала и денежных средств.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Принципы подготовки финансовой отчетности (продолжение)

Принцип непрерывности деятельности (продолжение)

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 в денежных средствах;
- ▶ в 2013 году Группа активно привлекала финансирование по договорам долевого участия в рамках продажи объектов жилой недвижимости. Таким образом, финансирование строительства жилой недвижимости в существенной части осуществлялось за счет средств, полученных по договорам долевого участия.

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

Данные обстоятельства указывают на наличие существенной неопределенности, которая может поставить под серьезное сомнение способность Группы продолжить работу в качестве непрерывно функционирующего предприятия. В этом случае Группа может оказаться неспособной реализовать свои активы и исполнить взятые на себя обязательства в ходе обычной деятельности.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения о том, что Группа будет способна продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия. Консолидированная финансовая отчетность не содержит корректировок, относящихся к возможности реализации отраженных активов и их переклассификации и переклассификации 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.

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

3.1. Суждения (продолжение)

Объединение бизнеса

Группа приобретает дочерние организации, которые владеют объектами недвижимости.

На момент приобретения Группа проводит оценку на предмет установления того, является ли сделка приобретением бизнеса. Группа учитывает приобретение в качестве объединения бизнеса, если наряду с имуществом она приобретает интегрированный комплекс видов деятельности. Отдельно рассматривается объем приобретенных существенных процессов и, в частности, объем оказываемых дочерней организацией вспомогательных услуг (например, услуг по техническому обслуживанию, уборке помещений, охранных услуг, услуг по бухгалтерскому учету, гостиничных услуг и пр.). Степень важности любого процесса устанавливается на основании положений МСФО (IFRS) 3.

Если приобретение дочерних организаций не является объединением бизнеса, то оно учитывается в качестве приобретения группы активов и обязательств. Стоимость приобретения распределяется на соответствующие приобретенные активы и обязательства исходя из их относительной справедливой стоимости, при этом гудвил или отложенный налог не признается.

Классификация имущества

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

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

Договоры операционной аренды – Группа в качестве арендодателя

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

3.2. Оценочные значения и допущения

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

3.2. Оценочные значения и допущения (продолжение)

Оценка чистой цены реализации недвижимости, предназначенной для продажи

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

Возможная чистая цена 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.

Возможная чистая цена 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 расположенной в аналогичном районе.

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 или метода остаточной стоимости.

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

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

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

3.2. Оценочные значения и допущения (продолжение)

Налогообложение

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

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

Обесценение гудвила и инвестиций в зависимые и совместно контролируемые предприятия

Группа анализирует гудвил на предмет обесценения не реже одного раза в год. Это требует оценки стоимости от использования генерирующих денежные потоки подразделений, на которые относится данный гудвил. В ходе оценки стоимости от использования Группе необходимо оценить будущие денежные потоки, которые ожидается получить от указанного подразделения, выбрав подходящую ставку дисконтирования для расчета текущей стоимости указанных денежных потоков.

Группа определяет необходимость отражения убытка от обесценения инвестиций Группы в зависимые и совместно контролируемого предприятия. На каждую отчетную дату Группа определяет наличие объективных признаков обесценения инвестиций в зависимые и совместно контролируемые предприятия. Если обесценение имеет место, Группа рассчитывает сумму обесценения как разницу между возмещаемой стоимостью зависимого и совместно контролируемого предприятия и его балансовой стоимостью и отражает величину убытка от обесценения в составе доли в прибыли и убытках зависимого или совместно контролируемого предприятия в отчете о совокупном доходе.

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики

Принципы консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность Компании и ее дочерних организаций на 31 декабря 2013 г. Дочерняя организация полностью консолидируется на дату приобретения, которая является датой приобретения Группой контроля над дочерней организацией, и продолжают консолидироваться до момента прекращения такого контроля. Дочерние организации готовят финансовую отчетность за тот же отчетный период, что и материнская компания, с использованием аналогичных принципов учета.

Все внутригрупповые остатки, операции, нереализованная прибыль и убытки, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, полностью исключаются.

Доля участия Компании и процент голосующих акций в основных дочерних организациях на 31 декабря 2013 г., 31 декабря и 1 января 2012 г. представлены следующим образом:

Организация	Место-нахождение	Инвестиционный проект	Доля участия и процент голосующих акций		
			31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
ОАО «Галс-Девелопмент»	Россия	БЦ «SkyLight», ЖК «Нахимовский»	Материнская компания		
ОАО «Бейджинг-Инвест»	Россия	ЖК «Сады Пекина»	100%	100%	100%
ЗАО «Промресурс»	Россия	БЦ «Даниловский Форт»	100%	100%	100%
ЗАО «Галс-Строй»	Россия	ЖК «Мичуринский»	100%	100%	100%
ОАО «ИРТ»	Россия	ЖК «Наследие»	100%	100%	100%
ЗАО «Кунцево-Инвест»	Россия	Кунцево, ЖК «Солнце»	100%	100%	100%
Sapidus	Кипр	Холдинговая компания	100%	100%	100%
«СИБ-БРОК»	Украина	Ялта	100%	100%	100%
«Альянс-Буд»	Украина	Киев	51%	51%	51%
ООО «Юрлак»	Россия	«Детский мир», Казань	100%	100%	100%
ОАО «Лубянка-Девелопмент»	Россия	«ЦДМ на Лубянке», Москва	100%	100%	100%
ООО «Галс-Инвест Девелопмент»	Россия	ТРК «Лето»	100%	100%	50%
ООО «Горки-8»	Россия	Коттеджный поселок «Горки-8»	74,9%	74,9%	74,9%
ООО «Источник»	Россия	Горки (земельный участок)	74,9%	74,9%	74,9%
ООО «Искра-Парк»	Россия	«Искра»	100%	—	—
ЗАО «Галс-Технопарк»	Россия	Поварская	100%	100%	50%
ЗАО «Пансионат Камелия»	Россия	Гостиница «Камелия»	100%	100%	100%
ЗАО «ЭЗНХ»	Россия	ЖК «Литератор»	100%	100%	100%
ЗАО «Бизнеспарк Новая Рига»	Россия	ЖК «Wine House»	100%	100%	100%
SiTer Invest B.V.	Нидерланды	«IQ-квартал»	50,5%	50,5%	50,5%
ОАО «ГОК «Пекин»	Россия	Гостиница «Пекин»	100%	100%	100%

Объединение бизнеса

Объединение бизнеса учитывается с использованием метода приобретения. Стоимость приобретения оценивается как сумма переданного вознаграждения, оцененного по справедливой стоимости на дату приобретения, и неконтрольной доли участия в приобретаемой компании. Для каждой сделки по объединению бизнеса приобретающая сторона оценивает неконтрольную долю участия в приобретаемой компании либо по справедливой стоимости, либо по пропорциональной доле в идентифицируемых чистых активах приобретаемой компании. Затраты, понесенные в связи с приобретением, списываются на расходы и включаются в состав административных расходов.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Объединение бизнеса (продолжение)

Если Группа приобретает бизнес, она соответствующим образом классифицирует приобретенные финансовые активы и принятые обязательства в зависимости от условий договора, экономической ситуации и соответствующих условий на дату приобретения. Сюда относится анализ на предмет необходимости выделения приобретаемой компанией встроженных в основные договоры производных инструментов.

В случае поэтапного объединения бизнеса ранее принадлежавшая приобретающей стороне доля участия в приобретаемой компании переоценивается по справедливой стоимости на дату приобретения через прибыль или убыток.

Гудвил

Гудвил первоначально оценивается по стоимости, определяемой как превышение суммы переданного вознаграждения, признанной неконтрольной доли участия и справедливой стоимости ранее приобретенной доли на дату покупки над справедливой стоимостью чистых идентифицируемых активов и обязательств приобретаемой компании.

В случае если стоимость приобретения меньше справедливой стоимости чистых активов приобретенной компании, разница признается непосредственно в составе прибылей и убытков. Впоследствии гудвил не амортизируется, а тестируется на предмет обесценения не реже одного раза в год.

После первоначального признания гудвил отражается по первоначальной стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. Для целей тестирования на предмет обесценения гудвил, приобретенный в результате объединения бизнеса, с даты приобретения распределяется на каждое подразделение Группы, генерирующее денежные потоки, которые, как ожидается, получают выгоды от объединения, независимо от факта отнесения прочих активов и обязательств приобретенной компании к указанным подразделениям. Подразделениями Группы, генерирующими денежные потоки, являются ее инвестиционные проекты.

Доли участия в совместно контролируемых предприятиях

Группа имеет договорные отношения с другими сторонами о создании совместных предприятий в форме совместного контроля над другими компаниями.

В случае если совместное предприятие создается путем приобретения доли участия в компании (совместно контролируемая компания), Группа отражает свою долю участия в активах и обязательствах такой компании с использованием метода долевого участия. Согласно этому методу, доленое участие в совместном предприятии учитывается по себестоимости плюс изменения в доле Группы в чистых активах совместного предприятия после приобретения, за вычетом распределенной прибыли. В отчете о совокупном доходе Группы отражается доля Группы в результатах деятельности совместно контролируемого предприятия после вычета налогов.

Инвестиции в зависимые предприятия

Учет инвестиций Группы в зависимые предприятия осуществляется по методу долевого участия. Зависимые предприятия – это предприятия, на которые Группа оказывает существенное влияние.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Инвестиции в зависимые предприятия (продолжение)

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

Доля Группы в результатах операционной деятельности зависимых предприятий отражается в отчете о совокупном доходе. В случае изменений, отраженных непосредственно в составе капитала зависимого предприятия, Группа отражает принадлежащую ей долю в данных изменениях и раскрывает соответствующую информацию в отчете об изменениях капитала (если применимо). Нереализованные прибыли и убытки по операциям между Группой и зависимым предприятием исключаются в части, соответствующей доле Группы в зависимом предприятии.

Доля прибыли зависимого предприятия отражается в отчете о совокупном доходе. Эта прибыль относится на акционеров зависимого предприятия и, таким образом, представляет собой прибыль после налогообложения и выделения неконтрольных долей участия в дочерних компаниях зависимых предприятий.

Финансовая отчетность зависимых предприятий подготавливается за тот же отчетный период, что и отчетность Группы. В случае необходимости в учетную политику вносятся корректировки для приведения ее в соответствие с учетной политикой Группы.

После применения метода долевого участия Группа определяет необходимость отражения дополнительного убытка от обесценения инвестиций Группы в зависимые предприятия.

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

Классификация активов и обязательств

Группа четко определила, что обычный операционный цикл по отдельным проектам составляет от 3 до 13 лет в зависимости от сложности проектов и типов строящихся объектов недвижимости. Активы и обязательства, относящиеся к сегменту недвижимости, предназначенной для продажи, классифицируются как оборотные и краткосрочные, соответственно, в случае если они будут реализованы, либо погашены в рамках обычных операционных циклов, определенных в отношении отдельных проектов.

Обычный операционный цикл Группы для прочих сегментов остается равным двенадцати месяцам. Активы и обязательства относятся к оборотным/краткосрочным, если их реализация или урегулирование ожидается в течение двенадцати месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства относятся к внеоборотным/долгосрочным.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Пересчет иностранных валют

Консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях, которые являются функциональной валютой и валютой представления отчетности Компании и всех ее дочерних организаций. Операции в иностранных валютах первоначально отражаются в функциональной валюте по курсу, действующему на дату операции. Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются в функциональную валюту по курсу на отчетную дату. Все разницы отражаются в составе прибыли или убытков.

Неденежные статьи, оцениваемые по фактической стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату операции. Неденежные статьи, оцениваемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости.

Затраты по займам

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением или строительством актива (включая инвестиционную недвижимость и недвижимость, предназначенную для продажи), требующего продолжительного периода времени для его подготовки к предполагаемому использованию или к продаже, капитализируются в составе первоначальной стоимости такого актива. Все прочие затраты по займам относятся на расходы в том отчетном периоде, в котором они были понесены. Затраты по займам включают в себя выплату процентов и прочие затраты, понесенные компанией в связи с заемными средствами.

Проценты, капитализированные по займам, полученным на общие цели, рассчитываются на основе ставки капитализации. В тех случаях, когда займы относятся к конкретным девелоперским проектам, капитализируется общая сумма процентов по данным займам за вычетом всех инвестиционных доходов, возникших в результате временного инвестирования заемных средств. Проценты капитализируются с начала строительных работ до момента их практического завершения. Капитализация затрат на финансирование приостанавливается в случае продолжительных перерывов в осуществлении работ. Проценты также включаются в стоимость объекта недвижимости, приобретенного для целей реконструкции, но исключительно при условии проведения работ по подготовке актива к реконструкции.

Внеоборотные активы, удерживаемые для продажи, и прекращенная деятельность

Группа классифицирует внеоборотные активы и группы выбытия как удерживаемые для продажи, если их балансовая стоимость подлежит возмещению, в основном, посредством их продажи или распределения, а не в результате продолжающегося использования. Такие внеоборотные активы и группы выбытия, классифицированные как удерживаемые для продажи, оцениваются по наименьшему из двух значений – балансовой стоимости и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу.

Критерий классификации объекта в качестве удерживаемого для продажи считается соблюденным лишь в том случае, если вероятность продажи высока, а актив или группа выбытия могут быть незамедлительно проданы в своем текущем состоянии. Действия, необходимые для осуществления продажи, должны указывать на малую вероятность значительных изменений в связи с продажей, а также отмены продажи. Руководство должно иметь твердое намерение совершить продажу в течение одного года с даты классификации.

Активы и обязательства, классифицированные в качестве удерживаемых для продажи, представляются отдельно в качестве оборотных/краткосрочных статей в отчете о финансовом положении.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость включает завершенные строительством объекты недвижимости, а также объекты в стадии строительства и реконструкции, удерживаемые с целью получения арендных платежей или доходов от прироста их стоимости или и того, и другого. К инвестиционной недвижимости относятся также земельные участки, целевое использование которых еще не определено.

Инвестиционная недвижимость изначально оценивается по первоначальной стоимости, включая затраты по сделке. К затратам по сделке относятся налоги на передачу недвижимости, стоимость юридических услуг, а также первоначальные комиссионные расходы по договору аренды, связанные с доведением объекта недвижимости до состояния, пригодного к эксплуатации. Балансовая стоимость также включает в себя затраты, связанные с заменой части имеющегося объекта инвестиционной недвижимости на момент их понесения, если они отвечают критериям признания.

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

- ▶ уменьшается на балансовую стоимость начисленного дохода от применения льготных условий аренды и/или минимальных арендных платежей;
- ▶ увеличивается на балансовую стоимость обязательств перед главным арендатором или собственником, отраженных в отчете о финансовом положении в составе обязательств по финансовой аренде;
- ▶ увеличивается или уменьшается на справедливую стоимость деривативов, встроенных в договоры аренды.

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

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

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Основные средства

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

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

- ▶ Здания 30 лет
- ▶ Оборудование от 3 до 5 лет

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

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

Нематериальные активы

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

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Нематериальные активы (продолжение)

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

Права на строительство

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

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

Финансовые активы

Финансовые активы Группы включают денежные средства и краткосрочные депозиты, дебиторскую задолженность, займы выданные и векселя к получению.

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

Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность

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

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

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность (продолжение)

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

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.

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства Группы включают кредиторскую задолженность, гарантийные депозиты от арендаторов, кредиты и займы.

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

Кредиты и займы

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

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

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Кредиты и займы (продолжение)

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.

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, удерживается в качестве запасов и оценивается по наименьшей из двух величин: себестоимости или чистой стоимости реализации.

Себестоимость включает:

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

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

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

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

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

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Операции по обмену

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

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

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

Обесценение нефинансовых активов

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Обесценение нефинансовых активов (продолжение)

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

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

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

Денежные средства и краткосрочные депозиты

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

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

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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

Признание выручки

Выручка от продажи гостиничных номеров и прочих услуг

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

Арендный доход

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

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

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

Процентный доход

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

Плата за обслуживание и возмещаемые арендаторами расходы

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Признание выручки (продолжение)

Реализация объектов недвижимости

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

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

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

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

Выручка от оказания строительных услуг

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

Налоги

Текущий налог на прибыль

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Налоги (продолжение)

Отложенный налог на прибыль

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

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

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

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

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

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

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Резервы

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

Договоры финансовой гарантии

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

Информация по сегментам

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

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

- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, готовая к использованию покупателем;
- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, в стадии строительства;
- ▶ Инвестиционная недвижимость в стадии строительства;
- ▶ Инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду;
- ▶ Гостиничная недвижимость в стадии строительства;
- ▶ Гостиничная недвижимость – апартаменты для сдачи в аренду.

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Оценка справедливой стоимости

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

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

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

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

Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием 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, интерпретации и поправки к ним, примененные Группой

Учетная политика, применяемая при подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности, соответствует учетной политике, которая использовалась при составлении годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за год, завершившийся 31 декабря 2012 г., за исключением принятых новых стандартов и интерпретаций, вступивших в силу на 1 января 2013 г., которые перечислены ниже:

Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление статей прочего совокупного дохода»

Поправки к МСФО (IAS) 1 изменяют группировку статей, представляемых в составе прочего совокупного дохода (ПСД). Статьи, которые могут быть переклассифицированы в состав прибыли или убытка в определенный момент в будущем (например, чистый доход от хеджирования чистых инвестиций, курсовые разницы при пересчете отчетности зарубежных подразделений, чистое изменение хеджирования денежных потоков и чистые расходы или доходы по финансовым активам, имеющимся в наличии для продажи), должны представляться отдельно от статей, которые никогда не будут переклассифицированы (например, актуарные доходы и расходы по планам с установленными выплатами и переоценка земли и зданий). Поправка не оказала влияния на представление информации в финансовой отчетности и не затрагивает финансовое положение или финансовые результаты деятельности Группы.

Поправка к МСФО (IAS) 1 «Разъяснение требований в отношении сравнительной информации»

Поправка к МСФО (IAS) 1 разъясняет разницу между добровольным раскрытием дополнительной сравнительной информации и минимумом необходимой сравнительной информации. Компания должна включить сравнительную информацию в соответствующие примечания к финансовой отчетности, когда она на добровольной основе предоставляет сравнительную информацию сверх минимума данных за один сравнительный период. Однако представление такой дополнительной сравнительной информации в полном комплекте финансовой отчетности, не является обязательным.

Вступительный отчет о финансовом положении («третий баланс») представляется в случаях, когда компания ретроспективно применяет учетную политику, осуществляет ретроспективный перерасчет или переклассифицирует статьи финансовой отчетности, и это оказывает существенное влияние на отчет о финансовом положении на начало предыдущего периода. Поправка не оказала влияния на представление информации в финансовой отчетности и не затрагивает финансовое положение или финансовые результаты деятельности Группы.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Новые стандарты, интерпретации и поправки к ним, примененные Группой (продолжение)

Поправка к МСФО (IAS) 32 «Налоговый эффект выплат держателям долевых инструментов»

Поправка к МСФО (IAS) 32 «*Финансовые инструменты: представление информации*» разъясняет, что налог на прибыль, обусловленный выплатами акционерам, учитывается согласно МСФО (IAS) 12 «*Налог на прибыль*». Поправка исключает действующие требования в отношении налога на прибыль из МСФО (IAS) 32 и требует от компаний применять положения МСФО (IAS) 12 в отношении налога на прибыль, обусловленного выплатами акционерам. Поправка не оказала влияния на представление информации в финансовой отчетности и не затрагивает финансовое положение или финансовые результаты деятельности Группы.

МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам» (в редакции 2011 г.) (МСФО (IAS) 19R)

МСФО (IAS) 19R включает в себя ряд поправок относительно учета планов с установленными выплатами. В частности, в соответствии с новой редакцией стандарта актуарные доходы и расходы, признаются в составе прочего совокупного дохода (ПСД) и не подлежат последующей переклассификации в состав прибыли или убытка; ожидаемая доходность активов плана, более не признается в составе прибыли или убытка, а вместо этого применяется требование о признании процентов по чистому обязательству (активу) плана с установленными выплатами в составе прибыли или убытка, которые рассчитываются с использованием ставки дисконтирования для оценки обязательства по установленным выплатам; стоимость услуг прошлых лет, права на вознаграждения за которые еще не перешли, признаются в составе прибыли или убытка на более раннюю из следующих дат: дата изменений плана, или дата признания соответствующих затрат на реструктуризацию или выходных пособий. Прочие поправки касаются новых требований в отношении раскрытия информации, например, требований в отношении раскрытия количественной информации о чувствительности. Поскольку Группа не имеет планов с установленными выплатами, данные поправки не оказали влияния на Группу.

Поправки к МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» – «Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств»

Согласно данным поправкам, компании обязаны раскрывать информацию о правах на осуществление взаимозачета финансовых инструментов и связанных с ними соглашениях (например, соглашениях о предоставлении обеспечения). Благодаря данным требованиям пользователи будут располагать информацией, полезной для оценки влияния соглашений о взаимозачете на финансовое положение компании. Новые требования в отношении раскрытия информации применяются ко всем признанным финансовым инструментам, которые подлежат взаимозачету в соответствии с МСФО (IAS) 32. Требования в отношении раскрытия информации также применяются к признанным финансовым инструментам, которые являются предметом юридически закрепленного генерального соглашения о взаимозачете или аналогичного соглашения вне зависимости от того, подлежат ли они взаимозачету согласно МСФО (IAS) 32. Поскольку Группа не осуществляет взаимозачет финансовых инструментов в соответствии с МСФО (IAS) 32 и не имеет соглашений о взаимозачете, попадающих в сферу применения поправки, ее принятие не оказало влияния на Группу.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Новые стандарты, интерпретации и поправки к ним, примененные Группой (продолжение)

МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность», МСФО (IAS) 27 «Отдельная финансовая отчетность»

МСФО (IFRS) 10 предусматривает единую модель контроля, которая применяется в отношении всех компаний, включая компании специального назначения. МСФО (IFRS) 10 заменяет ту часть МСФО (IAS) 27 *«Консолидированная и отдельная финансовая отчетность»*, в которой содержались требования к консолидированной финансовой отчетности. Стандарт также содержит указания по вопросам, которые рассматривались в Интерпретации ПКИ-12 *«Консолидация – компании специального назначения»*. МСФО (IFRS) 10 изменяет определение «контроль» таким образом, что считается, что инвестор контролирует объект инвестиций, если он имеет право на переменную отдачу от инвестиции или подвержен риску, связанному с ее изменением и может влиять на данную отдачу вследствие своих полномочий в отношении объекта инвестиций. Согласно определению контроля в МСФО (IFRS) 10 инвестор контролирует объект инвестиций только в том случае, если выполняются следующие условия: (а) наличие у инвестора полномочий в отношении объекта инвестиций; (б) наличие у инвестора права на переменную отдачу от инвестиции или подверженность риску, связанному с ее изменением; (в) наличие у инвестора возможности использования своих полномочий в отношении объекта инвестиций с целью влияния на переменную отдачу от инвестиции. Принятие МСФО (IFRS) 10 не оказал влияния на консолидацию инвестиций, имеющих у Группы.

МСФО (IFRS) 11 «Соглашения о совместной деятельности» и МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия»

МСФО (IFRS) 11 заменяет МСФО (IAS) 31 *«Участие в совместной деятельности»* и Интерпретацию ПКИ-13 *«Совместно контролируемые компании – немонетарные вклады участников»*. МСФО (IFRS) 11 исключает возможность учета совместно контролируемых компаний методом пропорциональной консолидации. Вместо этого совместно контролируемые компании, удовлетворяющие определению совместных предприятий согласно МСФО (IFRS) 11, учитываются по методу долевого участия. Применение данного стандарта не оказало влияния на Группу.

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

МСФО (IFRS) 12 содержит требования к раскрытию информации, которые относятся к долям участия компании в дочерних компаниях, совместной деятельности, ассоциированных и структурированных компаниях. Требования МСФО (IFRS) 12 являются более обширными, чем ранее применявшиеся требования в отношении раскрытия информации о дочерних компаниях. Раскрытие информации согласно МСФО (IFRS) 12 представлено в Примечаниях 6, 17.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Новые стандарты, интерпретации и поправки к ним, примененные Группой (продолжение)

МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

МСФО (IFRS) 13 объединяет в одном стандарте все указания относительно оценки справедливой стоимости согласно МСФО. МСФО (IFRS) 13 не вносит изменений в определение того, когда компании должны использовать справедливую стоимость, а предоставляет указания относительно оценки справедливой стоимости согласно МСФО, когда ее использование требуется или разрешается другими стандартами в составе МСФО. Применение МСФО (IFRS) 13 не оказало существенного влияния на оценки справедливой стоимости, определяемые Группой. Там, где это необходимо, дополнительная информация раскрывается в отдельных примечаниях по активам и обязательствам, для которых определялась справедливая стоимость. Иерархия источников справедливой стоимости представлена в Примечании 32.

В дополнение к вышеуказанным поправкам и новым стандартам в МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» были внесены поправки оказывающие влияние на отчетные периоды, начинающиеся с 1 января 2013 г. Группа не применяет МСФО впервые, вследствие чего данная поправка не оказывает влияние на Группу.

Группа не применяла досрочно какие-либо другие стандарты, интерпретации или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

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

Ниже приводятся стандарты и интерпретации, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату выпуска консолидированной финансовой отчетности Группы. Группа намерена применить эти стандарты с даты их вступления в силу.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

МСФО (IFRS) 9 в текущей редакции, отражающий результаты первого этапа проекта Совета по МСФО по замене МСФО (IAS) 39, применяется в отношении классификации и оценки финансовых активов и финансовых обязательств, как они определены в МСФО (IAS) 39. Первоначально предполагалось, что стандарт вступит в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 г. или после этой даты, но в результате выпуска Поправок к МСФО (IFRS) 9 «Дата обязательного применения МСФО (IFRS) 9 и переходные требования к раскрытию информации», опубликованных в декабре 2011 г., дата обязательного применения была перенесена на 1 января 2015 г. В ходе последующих этапов Совет по МСФО рассмотрит учет хеджирования и обесценение финансовых активов. Применение первого этапа МСФО (IFRS) 9 окажет влияние на классификацию и оценку финансовых активов Группы, но не окажет влияния на классификацию и оценку финансовых обязательств. Для представления завершенной картины Группа оценит влияние этого стандарта на суммы, раскрываемые в финансовой отчетности в увязке с другими этапами проекта после публикации окончательной редакции стандарта, включающей в себя все этапы.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

«Инвестиционные компании» (Поправки к МСФО (IFRS) 10, МСФО (IFRS) 12 и МСФО (IAS) 27)

Данные поправки вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2014 г. или после этой даты, и предусматривают исключение из требований о консолидации для компаний, которые отвечают определению инвестиционной компании согласно МСФО (IFRS) 10. Исключение из требований о консолидации требует, чтобы инвестиционные компании учитывали дочерние компании по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Группа не ожидает, что данная поправка будет применима для Группы, поскольку ни одна из компаний Группы не отвечает определению инвестиционной компании согласно МСФО (IFRS) 10.

Поправки к МСФО (IAS) 32 «Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств»

В рамках данных поправок разъясняется значение фразы «в настоящий момент обладает юридическим закрепленным правом на осуществление взаимозачета». Поправки также описывают, как следует правильно применять критерии взаимозачета в МСФО (IAS) 32 в отношении систем расчетов (таких как системы единого клирингового центра), в рамках которых используются механизмы одновременных валовых платежей. Поправки вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2014 г. или после этой даты. Предполагается, что данные поправки не окажут влияние на финансовое положение или финансовые результаты деятельности Группы.

Интерпретация IFRIC 21 «Обязательные платежи» (Интерпретация IFRIC 21)

В Интерпретации IFRIC 21 разъясняется, что компания признает обязательство в отношении обязательных платежей тогда, когда происходит действие, влекущее за собой их уплату. В случае обязательного платежа, выплата которого требуется в случае достижения минимального порогового значения, в интерпретации устанавливается запрет на признание предполагаемого обязательства до достижения установленного минимального порогового значения. Интерпретация IFRIC 21 вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2014 г. или после этой даты. Предполагается, что Интерпретация IFRIC 21 не окажет существенного влияния на финансовое положение или финансовые результаты деятельности Группы.

Поправки к МСФО (IAS) 39 «Новация производных инструментов и продолжение учета хеджирования»

В данных поправках предусматривается исключение из требования о прекращении учета хеджирования в случае, когда новация производного инструмента, определенного как инструмент хеджирования, отвечает установленным критериям. Данные поправки вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2014 г. или после этой даты. Группа не производила новацию своих производных инструментов в текущем периоде. Однако данные поправки будут приняты во внимание при рассмотрении будущих новаций.

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

Поправки к МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» – «Раскрытие информации о возмещаемой стоимости для нефинансовых активов»

Данные поправки устраняют нежелательные последствия для раскрытия информации согласно МСФО (IAS) 36, связанные с вступлением в силу МСФО (IFRS) 13. Кроме того, данные поправки требуют раскрытия информации о возмещаемой стоимости активов или ПГДП, по которым в течение отчетного периода был признан или восстановлен убыток от обесценения. Данные поправки применяются ретроспективно в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2014 г. или после этой даты, при этом допускается досрочное применение при условии применения МСФО (IFRS) 13. Группа досрочно применила данные поправки к МСФО (IAS) 36 в текущем отчетном периоде, поскольку раскрытие измененной/дополнительной информации является полезным, как и предполагалось Советом по МСФО. Соответственно, эти поправки учитывались при раскрытии информации об обесценении нефинансовых активов в Примечании 18. Данные поправки будут также учитываться при раскрытии информации в будущем.

5. Приобретения и выбытия

Выбытие ЗАО «Престиж»

11 декабря 2013 г. Группа продала 100% акций компании ЗАО «Престиж», владеющей частью проекта «Литератор» (здание без комплексной реконструкции), третьей стороне за денежное вознаграждение в размере 0,011 млн. руб.

На дату выбытия балансовая стоимость чистых активов ЗАО «Престиж» составила:

Недвижимость, предназначенная для продажи (Примечание 20)	155
НДС к возмещению	5
Отложенные налоговые активы (Примечание 14)	1
	161
Процентные кредиты и займы	(241)
	(241)
Выбывшие чистые активы	(80)
Справедливая стоимость причитающегося вознаграждения	–
Прибыль от выбытия дочернего предприятия	80

Приобретение компании SistemApsys S.A.R.L.

30 января 2012 г. Группа приобрела 50% акций компании SistemApsys S.A.R.L., владеющей торгово-развлекательным комплексом «Лето» в Санкт-Петербурге, за вознаграждение в размере 41,7 млн. долл. США (1 306 млн. руб.). В результате сделки доля участия Группы в указанной компании возросла до 100%.

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

5. Приобретения и выбытия (продолжение)

Приобретение компании SistemApsys S.A.R.L. (продолжение)

Справедливая стоимость чистых активов SistemApsys S.A.R.L. на дату приобретения представлена следующим образом:

	Справедливая стоимость, признанная при приобретении
Основные средства (Примечание 18)	3
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 15)	6 621
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	97
НДС к возмещению	858
Денежные средства и краткосрочные депозиты	349
Прочие нефинансовые активы	69
Отложенные налоговые активы	289
	8 286
Процентные кредиты и займы	(134)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(48)
Резервы	(217)
Прочие нефинансовые обязательства	(250)
	(649)
Итого идентифицируемые чистые активы по справедливой стоимости	7 637
Справедливая стоимость ранее приобретенной доли участия (50%) (Примечание 17)	538
Итого вознаграждение	7 868
Гудвил, возникший в результате приобретения (Примечание 19)	769
Суммарное вознаграждение состоит из следующих компонентов:	7 868
- ранее существовавшие процентные займы выданные	6 956
- ранее существовавшие прочие нефинансовые обязательства	(394)
- уплаченное денежное вознаграждение	1 306
Движение денежных средств в результате приобретения	
Денежные средства, выплаченные за приобретение	(1 306)
Денежные средства, приобретенные вместе с дочерним предприятием	349
Чистый отток денежных средств в результате приобретения	(957)

На дату получения контроля Группа произвела переоценку ранее принадлежавшей ей долевой инвестиции по справедливой стоимости и отразила убыток в размере 428 млн. руб. (Примечание 11).

С даты приобретения вклад компании SistemApsys S.A.R.L. в выручку Группы и прибыль до налогообложения за 2012 год составил 732 млн. руб. и 935 млн. руб., соответственно. Если бы объединение произошло в начале отчетного периода, то выручка и убыток Группы до налогообложения увеличились бы на 48 млн. руб. и 16 млн. руб., соответственно.

Сумма гудвила была списана полностью (Примечание 11), поскольку руководство Группы считает, что она не будет возмещена.

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

5. Приобретения и выбытия (продолжение)

Приобретение ЗАО «СтройПромОбъект»

19 апреля 2012 г. Группа приобрела 100% акций ЗАО «СтройПромОбъект», владеющего 50% акций ЗАО «Галс-Технопарк», бывшего зависимого предприятия Группы, за 980 млн. руб. После приобретения доля участия Группы в ЗАО «Галс-Технопарк» составила 100%.

Справедливая стоимость идентифицируемых активов и обязательств ЗАО «СтройПромОбъект» и ЗАО «Галс-Технопарк» на дату приобретения составила:

	Справедливая стоимость, признанная при приобретении
Недвижимость, предназначенная для продажи (Примечание 20)	3 887
НДС к возмещению	39
Денежные средства и краткосрочные депозиты	2
Прочие нефинансовые активы	45
	3 973
Процентные кредиты и займы	(273)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(16)
Отложенные налоговые обязательства	(168)
Прочие нефинансовые обязательства	(1 659)
	(2 116)
Итого идентифицируемые чистые активы по справедливой стоимости	1 857
Справедливая стоимость ранее приобретенной доли участия в ЗАО «Галс-Технопарк» (50%)	973
Итого вознаграждение	896
Гудвил, возникший в результате приобретения	12
Суммарное вознаграждение состоит из следующих компонентов:	896
- ранее существовавшие процентные займы выданные	289
- ранее существовавшая кредиторская задолженность	(373)
- уплаченное денежное вознаграждение	980
Денежные средства, выплаченные за приобретение	(980)
Денежные средства, приобретенные вместе с дочерним предприятием	2
Чистый отток денежных средств в результате приобретения	(978)

На дату получения контроля Группа произвела переоценку ранее принадлежавшей ей долевой инвестиции по справедливой стоимости и отразила прибыль в размере 92 млн. руб. (Примечание 10).

Сумма гудвила была списана полностью (Примечание 11), поскольку руководство Группы считает, что она не будет возмещена.

С даты приобретения вклад компании ЗАО «СтройПромОбъект» в выручку и прибыль Группы до налогообложения за 2012 год составил 11 млн. руб. и 3 млн. руб., соответственно. Если бы объединение произошло в начале отчетного периода, то выручка и убыток Группы до налогообложения увеличились бы на 3 млн. руб. и ноль млн. руб., соответственно.

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

6. Существенные дочерние компании, находящиеся в частичной собственности

Название	Страна регистрации	Место осуществления деятельности	Голоса, удерживаемые неконтрольными долями участия	Прибыль/(убыток), отнесенные на неконтрольные доли участия	Накопленные неконтрольные доли участия на конец года
			2013 год		
Citer Invest B.V.	Нидерланды	Россия	49,5%	(356)	1 257
			2012 год		
Citer Invest B.V.	Нидерланды	Россия	49,5%	365	1 613

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

Обобщенный отчет о совокупном доходе

	За год, закончившийся 31 декабря 2013 г.	За год, закончившийся 31 декабря 2012 г.
Citer Invest B.V.		
Прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости	(879)	853
Административные расходы и расходы на продажу	(50)	(7)
Финансовые (расходы)/доходы, сальдо	(20)	63
(Убыток)/прибыль до налогообложения	(949)	909
Налог на прибыль	230	(171)
(Убыток)/прибыль за год	(719)	738
Итого совокупный (убыток)/доход	(719)	738
приходящийся на:		
собственников материнской компании	(363)	373
неконтрольные доли участия	(356)	365

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Обобщенный отчет о финансовом положении

Citer Invest B.V.	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
Внеоборотные активы		
Основные средства	681	8
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	8 102	8 394
Прочие нефинансовые активы	1 965	330
	10 748	8 732
Оборотные активы		
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года	1 111	–
Прочие финансовые активы	118	114
Прочие нефинансовые активы	455	186
	1 684	300
Итого активы	12 432	9 032
Долгосрочные обязательства		
Процентные кредиты и займы	8 568	4 496
Отложенные налоговые обязательства	689	919
	9 257	5 415
Краткосрочные обязательства		
Процентные кредиты и займы	54	179
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	36	7
Прочие нефинансовые обязательства	546	172
	636	358
Итого обязательства	9 893	5 773
Капитал	2 539	3 259
приходящийся на:		
собственников материнской компании	1 282	1 646
неконтрольные доли участия	1 257	1 613

Обобщенный отчет о денежных потоках

Citer Invest B.V.	За год, закончившийся 31 декабря 2013 г.	За год, закончившийся 31 декабря 2012 г.
Операционная деятельность	530	59
Инвестиционная деятельность	(3 772)	(2 065)
Финансовая деятельность	3 227	2 108
Влияние пересчета валют на денежные средства и их эквиваленты	(1)	(1)
Чистое увеличение/(уменьшение) в составе денежных средств и краткосрочных депозитов	(16)	101

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Название	Страна регистрации	Место осуществления деятельности	Голоса, удерживаемые неконтрольными долями участия	Прибыль/(убыток), отнесенные на неконтрольные доли участия	Накопленные неконтрольные доли участия на конец года
Горки-8	Россия	Россия	2013 год 25,1%	(350)	(372)

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

Обобщенный отчет о совокупном доходе

	За год, закончившийся 31 декабря 2013 г.
Горки-8	
Выручка от прочей реализации	72
Списание стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации	(661)
Административные расходы и расходы на продажу	(30)
Прочие операционные расходы	(9)
Финансовые расходы	(1 113)
Убыток до налогообложения	(1 741)
Налог на прибыль	346
Убыток за год	(1 395)
Итого совокупный убыток	(1 395)
Совокупный убыток, приходящийся на собственников материнской компании	(1 045)
Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью	(350)

Обобщенный отчет о финансовом положении

	31 декабря 2013 г.
Горки-8	
Оборотные активы	
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года	29 552
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации до 1 года	1 397
Прочие нефинансовые активы	36
	30 985
Итого активы	30 985
Долгосрочные обязательства	
Процентные кредиты и займы	14 266
Отложенные налоговые обязательства	157
	14 423
Краткосрочные обязательства	
Процентные кредиты и займы	24 185
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	63
	24 248
Итого обязательства	38 671
Капитал	(7 686)
Капитал приходящийся на собственников материнской компании	(7 336)
Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью	(372)

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Группа на момент первого применения консолидированной финансовой отчетности по МСФО на 1 января 2010 г. чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью, в дочерней компании Горки-8 признала по справедливой стоимости в сумме ноль рублей.

Обобщенный отчет о денежных потоках

	За год, закончившийся 31 декабря 2013 г.
Горки-8	
Операционная деятельность	(2 540)
Инвестиционная деятельность	—
Финансовая деятельность	2 539
Чистое уменьшение денежных средств и краткосрочных депозитов	(1)

7. Арендный доход

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

По состоянию на 31 декабря 2013 г. Группа получила гарантийный депозит за последние три месяца аренды объекта БЦ «Даниловский форт» на сумму 3,3 млн. долл. США (102 млн. руб.) и возвратные гарантийные депозиты в конце срока аренды объектов БЦ «SkyLight», ТРК «Лето» и «ЦДМ на Лубянке» на сумму 3 млн. долл. США (271 млн. руб.), 3,8 млн. евро (171 млн. руб.) и 2,9 млн. долл. США (95 млн. руб.), соответственно. За год, завершившийся 31 декабря 2013 г., Группа отразила проценты по возвратным гарантийным депозитам арендаторов на сумму 23 млн. руб. (Примечание 13).

По состоянию на 31 декабря 2012 г. Группа получила гарантийный депозит за последние три месяца аренды объектов БЦ «SkyLight», БЦ «Даниловский форт» и ТРЦ «Лето» на сумму 7,9 млн. долл. США (244,2 млн. руб.), 2,5 млн. долл. США (78,1 млн. руб.) и 3,6 млн. евро (147,7 млн. руб.), соответственно. За год, завершившийся 31 декабря 2012 г., Группа отразила проценты по гарантийным депозитам арендаторов на сумму 25 млн. руб. (Примечание 13).

Доход, полученный от аренды объектов ТРК «Лето», БЦ «Skylight», БЦ «Даниловский форт», «Краснобогатырская» («НИИДАР»), ТЦ «Бульвар на Петербургской» (Казань) и других объектов недвижимости за год, завершившийся 31 декабря 2013 г., составил 1 210 млн. руб., 931 млн. руб., 303 млн. руб., 115 млн. руб., 29 млн. руб. и 42 млн. руб., соответственно.

Доход, полученный от аренды объектов ТРК «Лето», БЦ «Даниловский форт», «Краснобогатырская» («НИИДАР»), ТЦ «Бульвар на Петербургской» (Казань) и других объектов недвижимости за год, завершившийся 31 декабря 2012 г., составил 778 млн. руб., 231 млн. руб., 139 млн. руб., 63 млн. руб. и 83 млн. руб., соответственно.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

7. Арендный доход (продолжение)

На 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г. минимальная сумма будущих арендных платежей по неаннулируемым договорам операционной аренды представлена ниже:

	Будущие минимальные арендные платежи	
	2013 г.	2012 г.
Ожидаемый срок погашения		
В течение одного года	2 694	2 241
Со второго по пятый год	8 399	9 861
После пятого года	302	235
	11 395	12 337

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

В 2012 году Группа ввела в эксплуатацию проект ЖК «Солнце». В 2013 году и 2012 году по подписанным актам приемки-передачи квартир Группа признала выручку в размере 429 млн. руб. и 5 190 млн. руб., и затраты в размере 220 млн. руб. и 2 614 млн. руб., соответственно.

В 2012 году Группа подписала акт реализации инвестиционного контракта по проекту ЖК «Мичуринский» и признала выручку и затраты в размере 3 057 млн. руб. и 2 111 млн. руб., соответственно.

В 2012 году Группа отразила выручку и затраты, по проекту ЖК «Нахимовский», в размере 90 млн. руб. и 193 млн. руб., соответственно.

	2013 г.	2012 г.
Общая площадь, переданная заказчикам (тыс. кв. м):	1 356,40	67 593,42
<i>В том числе:</i>		
местным органам власти	—	6 764,90
прочим заказчикам	1 356,40	60 828,52
Площадь машиномест, переданных заказчикам	2 728,00	10 766,92
<i>В том числе:</i>		
местным органам власти	—	1 997,80
прочим заказчикам	2 728,00	8 769,12

Выручка от предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг за год, завершившийся 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г, составила 446 млн. руб. и 411 млн. руб., соответственно, и представлена гостиницей «Пекин».

Прочая выручка от реализации за год, завершившийся 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г., представляет собой выручку, полученную в качестве агентского вознаграждения в размере 17 млн. руб. и 21 млн. руб., выручку, полученную в качестве вознаграждения за услуги генерального подрядчика в размере 3 млн. руб. и 28 млн. руб., соответственно, соответственно, и прочей выручкой.

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

9. Административные расходы и расходы на продажу

	2013 г.	2012 г.
Расходы на содержание персонала	959	867
Расходы на рекламу	477	282
Консультационные и прочие профессиональные услуги	245	101
Услуги риэлторов	198	39
Расходы на компьютерное обеспечение	44	53
Износ и амортизация	44	41
Ремонт, техническое обслуживание и коммунальные услуги	24	13
Услуги за систему резервации гостиничных номеров	15	17
Банковские услуги	12	19
Услуги связи	10	9
Расходы на охрану	9	10
Аренда помещений и земли	6	15
Прочее	86	46
	2 129	1 512

В 2013 году и 2012 году Группа осуществила расходы в рамках проведения рекламных компаний основных проектов и бренда «Галс».

В 2013 году в составе консалтинговых и прочих профессиональных услуг Группа понесла существенные затраты по оплате юридических услуг, связанных с участием в судебных разбирательствах.

10. Прочие операционные доходы

	2013 г.	2012 г.
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	629	–
Возврат ранее списанной дебиторской задолженности	158	–
Пени за просрочку возврата НДС	153	–
Доход от списания кредиторской задолженности	109	–
Восстановление резерва под судебные риски	40	–
Штрафы и пени к получению	35	–
Восстановление списанных ранее прав на застройку	–	453
Списание резерва на окончание срока по гарантийным удержаниям по строительству	–	197
Прибыль от переоценки инвестиций в зависимое предприятие по справедливой стоимости (Примечание 5)	–	92
Прибыль от перебазирования завода	–	61
Прочее	47	69
	1 171	872

В 2013 году Группа отразила прибыль от продажи инвестиционной недвижимости в сумме 629 млн. руб., включая прибыль от продаж части Башни Б БЦ «Skylight», ТЦ «Бульвар на Петербургской» г. Казань и земельного участка в г. Красноярск в размере 283 млн. руб., 292 млн. руб. и 54 млн. руб., соответственно.

В 2013 году Группа получила пени за просрочку возврата НДС от налоговой инспекции по строительству БЦ «Skylight» и ТРК «Лето» в размере 153 млн. руб.

В 2013 году Группа признала доход от списания кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности в размере 109 млн. руб.

В 2012 году Группа восстановила ранее списанные права на застройку проекта «Кунцево» в размере 453 млн. руб. (Примечание 19).

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

10. Прочие операционные доходы (продолжение)

В 2012 году Группа списала резерв на окончание срока по гарантийным удержаниям по строительству в размере 197 млн. руб.

Прибыль от переоценки инвестиций в зависимое предприятие по справедливой стоимости в размере 92 млн. руб. была отражена после приобретения ЗАО «Галс-Технопарк» (Примечание 5).

В 2012 году Группа осуществила перебазирование завода в рамках проекта «Преображенский». В результате, чистая прибыль в размере 61 млн. руб. была признана в составе прочих операционных доходов.

11. Прочие операционные расходы

	2013 г.	2012 г.
Обесценение основных средств (Примечание 18)	1 337	490
Налоги, кроме налога на прибыль	500	258
Списание дебиторской задолженности и других активов	380	307
Штрафы за просрочку сдачи объекта в эксплуатацию	290	–
Обесценение гудвила (Примечание 19)	–	781
Убыток от переоценки инвестиции в зависимое предприятие по справедливой стоимости (Примечание 5)	–	428
Штраф за расторжение договора о сотрудничестве с Apsys	–	110
Убыток от реализации инвестиционной недвижимости	–	69
Прочее	175	111
	2 682	2 554

В 2013 году Группа отразила убыток в сумме 290 млн. руб. от начисления штрафов за просрочку сдачи гостиницы «Камелия» в эксплуатацию.

В 2013 году Группа списала дебиторскую задолженность, НДС к возмещению и прочие активы в размере 241 млн. руб., 94 млн. руб. и 13 млн. руб., соответственно.

В 2012 году Группа признала обесценение гудвила, образованного при покупке компаний SistemApsys S.A.R.L. и ЗАО «СтройПромОбъект», в размере 769 млн. руб. и 12 млн. руб., соответственно (Примечание 19).

В 2012 году Группа отразила убыток от продажи инвестиционной недвижимости в размере 69 млн. руб., включая убыток от продажи земельного участка на ул. Б. Татарская и части здания в Настасьинском переулке в размере 73 млн. руб. и 58 млн. руб., соответственно, и прибыль от продажи зданий на ул. Магистральная в размере 62 млн. руб.

В 2012 годах Группа отразила убыток в размере 428 млн. руб. после приобретения компании SistemApsys S.A.R.L. (Примечание 5).

В январе 2012 года договор между Группой и компанией ООО «Апсис Рус Менеджмент» на управление проектом «Лето» был расторгнут в связи с нарушением Группой условий договора. В результате Группа выплатила штраф в размере 110 млн. руб., который был признан в составе прочих операционных расходов.

В 2012 году Группа списала НДС к возмещению, дебиторскую задолженность и прочие активы в размере 164 млн. руб., 81 млн. руб. и 62 млн. руб., соответственно.

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

12. Финансовые доходы

	2013 г.	2012 г.
Проценты по займам выданным	17	117
Корректировка на эффект дисконтирования по долгосрочной дебиторской задолженности (Примечание 21)	47	70
Чистый убыток, приходящийся на неконтрольные доли участия в дочерних предприятиях – обществах с ограниченной ответственностью (Примечание 30)	8	–
Проценты по банковским вкладам	202	130
	274	317

В 2013 г. и 2012 г. Группа отразила корректировку в размере 47 млн. руб. и 70 млн. руб., соответственно, на эффект дисконтирования по долгосрочной дебиторской задолженности в составе доходов от финансирования.

13. Финансовые расходы

	2013 г.	2012 г.
Проценты по банковским кредитам	9 001	7 571
За вычетом капитализированных сумм	(3 076)	(3 305)
Проценты по гарантийным депозитам арендаторов	23	25
Расходы по финансовой аренде	24	–
Чистая прибыль, приходящаяся на неконтрольные доли участия в дочерних предприятиях – обществах с ограниченной ответственностью (Примечание 30)	–	19
Итого	5 972	4 310

В 2013 году Группа капитализировала проценты по банковским кредитам в размере 851 млн. руб., 1 970 млн. руб. и 255 млн. руб. в составе стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости, недвижимости, предназначенной для продажи, и основных средств, соответственно.

В 2012 году Группа капитализировала проценты по банковским кредитам в размере 992 млн. руб., 2 145 млн. руб. и 168 млн. руб. в составе стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости, недвижимости, предназначенной для продажи, и основных средств, соответственно.

14. Налог на прибыль

Основные компоненты расходов по налогу на прибыль за 2013 и 2012 годы включают в себя следующее:

	2013 г.	2012 г.
Консолидированный отчет о совокупном доходе		
Текущий налог на прибыль	(85)	(702)
Резерв по налогу на прибыль	(203)	(83)
Отложенный налог на прибыль	(12)	(95)
Налог на прибыль, отраженный в консолидированном отчете о совокупном доходе	(300)	(880)

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

14. Налог на прибыль (продолжение)

Сверка между расходами по налогу на прибыль и бухгалтерским убытком, умноженным на ставку налога на прибыль, за год, завершившийся 31 декабря 2013 г. и 2012 г. представлена ниже:

	2013 г.	2012 г.
Убыток до налогообложения	(5 275)	(229)
Экономия по налогу на прибыль, рассчитанная на основе убытка до налогообложения по действующей ставке (20%)	1 055	46
Расходы, не уменьшающие налоговую базу	(863)	(169)
Влияние различий в ставках налогообложения в других странах	(153)	(294)
Влияние чистых активов, приходящихся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью	2	(4)
Изменение суммы непризнанных отложенных налоговых активов	(138)	(376)
Резерв по налогу на прибыль	(203)	(83)
Налог на прибыль, отраженный в консолидированном отчете о совокупном доходе	(300)	(880)

	Консолидированный отчет о финансовом положении		Покупка компании одного актива и выбытие дочерней организации (Примечание 5)	Консолидированный отчет о совокупном доходе
	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.	2013 г.	2013 г.
Отложенные налоговые обязательства				
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	(4 976)	(4 654)	–	(322)
Разница в сроках признания финансовых результатов	(65)	(65)	–	–
Разница в сроках признания капитализированных процентов	(1 516)	(1 012)	–	(504)
Разница в сроках признания затрат	(1 019)	(370)	–	(649)
Прочие обязательства	(214)	(99)	(4)	(111)
	(7 790)	(6 200)	(4)	(1 586)
Отложенные налоговые активы				
Начисление резервов	68	35	–	33
Оценка активов, кроме инвестиционной недвижимости	99	93	–	6
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	679	482	–	197
Износ	3	3	–	–
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	4 580	3 133	–	1 447
Непризнанные налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	(582)	(444)	–	(138)
Оценка иных активов	72	44	(1)	29
	4 919	3 346	(1)	1 574
Расход по отложенному налогу				(12)

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

14. Налог на прибыль (продолжение)

Сверка чистой суммы отложенного налогового обязательства за год, завершившийся 31 декабря 2013 г. и 2012 г. представлена ниже:

	2013 г.	2012 г.
На 1 января	(2 854)	(2 880)
Налог на прибыль, отраженный в консолидированном отчете о совокупном доходе	(12)	(95)
Приобретение дочерней организации и компании одного актива (Примечание 5)	(4)	121
Выбытие дочерней организации (Примечание 5)	(1)	–
На 31 декабря	(2 871)	(2 854)

По состоянию на 31 декабря 2013 г. и 2012 г. Группа признала отложенные налоговые активы в отношении налоговых убытков, перенесенных на будущие налоговые периоды в размере 19 990 млн. руб. и 13 445 млн. руб., соответственно. Срок действия убытков, уменьшающих налоговую базу последующих периодов, истекает через 5-10 лет. Непризнанные отложенные налоговые активы могут быть зачтены также в течение последующих 5-10 лет.

По состоянию на 31 декабря 2013 г. и 2012 г. Группа не признала отложенные налоговые активы в отношении налоговых убытков в размере 2 910 млн. руб. и 2 220 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

	2013 г.	2012 г.
На 1 января	25 419	5 572
Капитальные вложения в собственные объекты недвижимости	1 799	1 420
Приобретение дочернего предприятия (Примечание 5)	–	6 621
Выбытие (Примечание 8)	(2 621)	(507)
Перевод в активы, классифицированные как удерживаемые для продажи (Примечание 25, 32)	(5 089)	–
Перевод из категории незавершенных объектов инвестиционной недвижимости (Примечание 16)	–	12 126
Изменения по справедливой стоимости	2 851	187
На 31 декабря	22 359	25 419

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.

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

15. Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г. справедливая стоимость зданий, удерживаемых для получения арендного дохода, в сумме 20 996 млн. руб. и 23 974 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 2013 г.	31 декабря 2012 г.
Договорная ставка арендной платы, тыс. руб. / кв. м в год	18,2	13,1
Индексация арендной платы в год (в среднем)	4,8%	6,2%
Рыночная ставка арендной платы, тыс. руб./ кв. м в год		
офисные помещения	20,4	14,5
торговые площади	13,6	9,0
Терминальная ставка капитализации	9,5%	10,3%
Ставка дисконтирования	13,1%	12,9%

По состоянию на 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г. справедливая стоимость земли и зданий, удерживаемых для получения дохода от прироста стоимости в течение длительного периода времени, в сумме 1 363 млн. руб. и 1 445 млн. руб., соответственно, определялась с применением сравнительного подхода.

В 2012 году БЦ «SkyLight» с балансовой стоимостью 12 126 млн. руб. был переведен из категории «Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости» в категорию «Завершенные объекты инвестиционной недвижимости», поскольку Группа завершила строительство данного объекта.

16. Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости

	2013 г.	2012 г.
На 1 января	15 348	20 427
Капитальные вложения	2 605	4 408
Капитализированные проценты (Примечание 13)	851	992
Приобретение инвестиционной недвижимости	4 741	–
Перевод в категорию недвижимости, предназначенной для продажи (Примечание 20)	(931)	(1 032)
Перевод в категорию основных средств (Примечание 18)	(564)	–
Перевод в категорию завершенных объектов инвестиционной недвижимости (Примечание 15)	–	(12 126)
Переоценка по справедливой стоимости	432	2 679
На 31 декабря	22 482	15 348

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.

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

16. Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости (продолжение)

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

По состоянию на 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г. справедливая стоимость незавершенных объектов инвестиционной недвижимости, в сумме 22 482 млн. руб. и 15 348 млн. руб., соответственно, определялась с применением доходного метода.

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

	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
Индексация арендной платы за год (в среднем)	5,0%	5,0%
Рыночная ставка арендной платы, тыс. руб. / кв. м в год		
офисные помещения	24,5	24,2
торговые площади	52,0	48,2
Терминальная ставка капитализации	9,5%	9,5%
Ставка дисконтирования	19,1%	21,3%
Затраты на строительство, тыс. руб. / кв. м	65,2	65,9

В 2013 году жилая часть и гостиничный комплекс многофункционального комплекса «Москва-Сити» с транспортным терминалом (проект «IQ-квартал») стоимостью 931 млн. руб. и 564 млн. руб. были переведены в категории недвижимости, предназначенной для продажи, и основных средств, соответственно, поскольку проект достиг той стадии, когда Группа смогла разделить его на три отдельные части на основе имеющейся в наличии проектной документации.

В 2013 году Группа приобрела проект «Искра» через покупку компании одного актива Gurdon Management Ltd (Cyprus) у сторонней организации. Проект включает в себя право аренды земельного участка с будущей реализацией инвестиционного контракта по застройке данного участка коммерческой недвижимости. В соответствии с условиями инвестиционного договора Группа приобретает право аренды земельного участка на котором она обязана построить объекты недвижимости, 20% площади которых будут переданы предприятию «Искра», владельцу данного земельного участка. На дату обмена, которым является дата приобретения, Группа признала право аренды земельного участка, стоимость которого включена в затраты на приобретение проекта и обязательства по передаче 20% объектов недвижимости как прочие нефинансовые обязательства в сумме равной справедливой стоимости передаваемой недвижимости в размере 1 400 млн. руб. (Примечание 29).

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

17. Инвестиции в совместные предприятия

Инвестиции в совместные предприятия включали следующее:

Наименование	Страна регистрации	Место осуществления деятельности	Проект	Фактическая доля участия с правом голоса	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
ЗАО «Эквивалент»	Россия	Россия	«Невская ратуша»	50%	1 906	1 938
Итого					1 906	1 938

	2013 г.	2012 г.
На 1 января	1 938	3 947
Доля в убытках зависимых и совместных предприятий, за вычетом налога, отраженная в консолидированном отчете о совокупном доходе	(32)	(162)
Переоценка доли участия в ЗАО «Галс-Технопарк» (Прим. 10)	–	92
Выбытие ЗАО «Галс-Технопарк» (Прим. 5)	–	(973)
Переоценка доли участия в совместном предприятии с Apsys (Прим. 11)	–	(428)
Выбытие совместного предприятия с Apsys (Прим. 5)	–	(538)
На 31 декабря	1 906	1 938

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

	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
Внеоборотные активы	14 423	16 571
Оборотные активы	5 984	350
Внеоборотные обязательства	(10 940)	(10 222)
Оборотные обязательства	(5 655)	(2 823)
Чистые активы	3 812	3 876
Пропорциональная доля владения Группы	50%	50%
Балансовая стоимость инвестиции	1 906	1 938
	За год, закончившийся 31 декабря 2013 г.	За год, закончившийся 31 декабря 2012 г.
Убыток за год	(63)	(324)
Доля Группы в убытке за год	(32)	(162)

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.

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

18. Основные средства

	Здания	Прочее	Незавер- шенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость				
На 1 января 2012 г.	2 219	113	1 004	3 336
Поступления	110	75	1 389	1 574
Приобретение дочернего предприятия (Примечание 5)	–	3	–	3
Выбытия	–	(12)	–	(12)
Перевод в категорию недвижимости, предназначенной для продажи (Примечание 20)	–	–	(1 294)	(1 294)
На 31 декабря 2012 г.	2 329	179	1 099	3 607
Поступления	–	250	3 660	3 910
Выбытия	–	(19)	–	(19)
Перевод из незавершенных объектов инвестиционной недвижимости (Примечание 16)	–	–	564	564
На 31 декабря 2013 г.	2 329	410	5 323	8 062
Накопленная амортизация и обесценение				
На 1 января 2011 г.	(64)	(49)	(609)	(722)
Начисленная амортизация за год	(80)	(18)	–	(98)
Обесценение (Примечание 11)	–	–	(490)	(490)
Выбытия	–	11	–	11
На 31 декабря 2012 г.	(144)	(56)	(1 099)	(1 299)
Начисленная амортизация за год	(77)	(36)	–	(113)
Обесценение (Примечание 11)	–	–	(1 337)	(1 337)
Выбытия	–	13	–	13
На 31 декабря 2013 г.	(221)	(79)	(2 436)	(2 736)
Остаточная стоимость				
На 31 декабря 2013 г.	2 108	331	2 887	5 326
На 1 января 2013 г.	2 185	123	–	2 308

Затраты по займам, капитализированные в течение 2013 и 2012 годов, составили 255 млн. руб. и 168 млн. руб., соответственно.

В течение 2013 года и 2012 года Группа капитализировала затраты на содержание персонала в составе стоимости основных средств (проект «Камелия») в сумме 31 млн. руб. и 21 млн. руб., соответственно.

В течение 2012 года жилая часть гостиничного комплекса «Камелия» стоимостью 1 294 млн. руб. была переведена из категории основных средств в состав недвижимости, предназначенной для продажи, поскольку проект достиг той стадии, когда Группа смогла разделить его на две отдельные части на основе имеющейся в наличии проектной документации.

В 2013 и 2012 году Группа провела тест на обесценение проекта «Камелия» и определила его возмещаемую стоимость как стоимость от использования. В результате Группа признала убытки от обесценения в размере 1 337 млн. руб. и 490 млн. руб., соответственно, которые включены в состав прочих операционных расходов.

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

18. Основные средства (продолжение)

Признание обесценения в 2013 и 2012 году было вызвано следующими основными событиями и обстоятельствами:

- ▶ Руководство Группы изменило концепцию проекта: увеличило будущие затраты на внутреннюю отделку помещений для повышения их ценности с точки зрения покупателей;
- ▶ Будущие денежные потоки от аренды гостиничных номеров были снижены в связи со сменой управляющей компании гостиницы.

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

- ▶ Ставка дисконтирования – 18% (12% после ввода гостиницы в эксплуатацию при оценке стоимости в 2012 году);
- ▶ Период эксплуатации гостиницы – с 2014 года по 2018 год, в котором гостиницу предполагается продать (с 2014 года по 2018 год при оценке стоимости в 2012 году);
- ▶ Ставка капитализации – 11% (10% при оценке стоимости в 2012 году).

19. Нематериальные активы

Нематериальные активы включали следующее:

	Гудвил	Права на строительство	Прочее	Итого
Первоначальная стоимость				
На 1 января 2012 г.	92	675	37	804
Гудвил в результате приобретения дочернего предприятия (Примечание 5)	769	–	–	769
На 31 декабря 2012 г.	861	675	37	1 573
Поступления	–	–	1	1
Выбытия	–	–	(33)	(33)
На 31 декабря 2013 г.	861	675	5	1 541
Амортизация и обесценение				
На 1 января 2012 г.	–	(675)	(23)	(698)
Амортизация	–	–	(14)	(14)
Обесценение (Примечание 11)	(769)	–	–	(769)
Восстановление обесценения	–	453	–	453
На 31 декабря 2012 г.	(769)	(222)	(37)	(1 028)
Выбытия	–	–	32	32
На 31 декабря 2013 г.	(769)	(222)	(5)	(996)
Остаточная стоимость				
На 31 декабря 2013 г.	92	453	–	545
На 1 января 2013 г.	92	453	–	545

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

19. Нематериальные активы (продолжение)

В январе 2012 года Группа признала гудвил в размере 769 млн. руб. в результате приобретения компании SistemApsys S.A.R.L. (проект ТРК «Лето»). На 31 декабря 2012 г. тест на обесценение гудвила был проведен на основе проект ТРК «Лето» как подразделения, генерирующего денежные потоки. Возмещаемая стоимость определялась как стоимость от использования путем дисконтирования будущих денежных потоков от проекта. В результате Группа признала убыток от обесценения в размере 769 млн. руб., который был включен в прочие операционные расходы.

Ниже приведены существенные допущения, принятые на основе рыночных показателей при оценке стоимости от использования проекта ТРК «Лето»:

- ▶ Ставка дисконтирования – 12%;
- ▶ Период операционной деятельности с 2012 год по 2015 год, в котором данный проект предполагается продать;
- ▶ Ставка капитализации – 10%.

В течение 2011 года Группа признала гудвил в размере 92 млн. руб. в результате приобретения компании Citer Invest B.V. (проект «IQ-квартал»). На 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г. тест на обесценение гудвила был проведен на основе проект «IQ-квартал» как подразделения, генерирующего денежные потоки. Возмещаемая стоимость определялась как стоимость от использования путем дисконтирования будущих денежных потоков от проекта.

Ниже приведены существенные допущения, принятые при оценке стоимости от использования проект «IQ-квартал»:

- ▶ Ставка дисконтирования на 31 декабря 2013 г. – 18,8% (31 декабря 2012 г. – 22%);
- ▶ Период операционной деятельности на 31 декабря 2013 г. – с 2015 года по 2018-2021 год, в котором данный проект предполагается продать (на 31 декабря 2012 г. – с 2015 года по 2017-2020 год);
- ▶ Ставка капитализации на 31 декабря 2013 г. – 10% (31 декабря 2012 г. – 10%);

Руководство полагает, что ни одно из разумно возможных изменений любого из указанных выше ключевых допущений не может привести к существенному превышению балансовой стоимости над возмещаемой стоимостью.

В 2011 году Департамент земельных ресурсов г. Москвы запретил право на застройку «Кунцево» без проведения торгов. В декабре 2012 года Московский Арбитражный суд отменил решение Департамента земельных ресурсов г. Москвы от 2011 года. На основании этого решения Группа восстановила ранее признанное обесценение по правам на застройку «Кунцево» в размере 453 млн. руб.

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

20. Недвижимость, предназначенная для продажи

	2013 г.	2012 г.
На 1 января	38 974	22 789
Понесенные затраты на строительство	9 669	12 076
Капитализированные проценты	1 970	2 145
Приобретение дочернего предприятия (Примечание 5)	–	3 887
Выбытие дочернего предприятия (Примечание 5)	(155)	–
Приобретение недвижимости, предназначенной для продажи	–	1 300
Перевод из категории незавершенных объектов инвестиционной недвижимости (Примечание 16)	931	1 032
Перевод из категории основных средств (Примечание 18)	–	1 294
Реализованные объекты (Примечание 8)	(220)	(4 918)
Списание стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации	(1 490)	(631)
На 31 декабря	49 679	38 974

В 2012 году Группа приобрела проект ЖК «Wine House» для строительства и реализации объектов жилой недвижимости у связанной стороны (Группа ВТБ) за 1 300 млн. руб.

В 2012 году в результате изменения концепции проекта и полного отнесения его к жилой недвижимости с целью последующей продажи, часть проекта ЖК «Наследие» (ранее «Преображенский») стоимостью 1 032 млн. руб. был переведен из категории незавершенных объектов инвестиционной недвижимости в категорию недвижимости, предназначенной для продажи.

На 31 декабря 2013 г. и 2012 г. Группа провела проверку недвижимости, предназначенной для продажи, на предмет возможности возмещения ее стоимости. В течение 2013 и 2012 годов Группа отразила убыток в размере 1 490 млн. руб. и 631 млн. руб., соответственно, возникший в результате списания стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации.

В течение 2013 и 2012 годов Группа капитализировала затраты на содержание персонала в сумме 141 млн. руб. и 17 млн. руб., соответственно, в составе стоимости недвижимости, предназначенной для продажи.

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
Дебиторская задолженность по основной деятельности		
Дебиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	94	65
	94	65
Прочая дебиторская задолженность		
Прочая дебиторская задолженность – третьи стороны	725	785
Прочая дебиторская задолженность – связанные стороны	23	1
	748	786
	842	851
Прочие оборотные финансовые активы	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
Прочие финансовые активы	334	334
	334	334
Внеоборотные финансовые активы	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
Прочие финансовые активы	–	266
	–	266

По состоянию на 31 декабря 2013 г. долгосрочные и краткосрочные прочие финансовые активы представлены амортизированной стоимостью дебиторской задолженности, возникшей в результате продажи ЗАО «РТИ-Эстейт» в размере ноль млн. руб. и 265 млн. руб., соответственно (на 31 декабря 2012 г.: 207 млн. руб. и 265 млн. руб., соответственно), и прочей дебиторской задолженностью в размере ноль млн. руб. и 69 млн. руб., соответственно (на 31 декабря 2012 г.: 59 млн. руб. и 69 млн. руб., соответственно). Эффект уменьшения дисконта отражен в составе финансовых доходов (Примечание 12).

Торговая и прочая дебиторская задолженность не являются ни просроченными, ни обесцененными. Группа не имеет полученного обеспечения в отношении дебиторской задолженности.

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

22. Займы выданные и векселя полученные

	Процентная ставка, %	Срок погашения	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
Краткосрочные – третьи стороны:				
ООО «Новюсар»	10,0%	2014 г.	13	–
ЗАО «Траст-Резерв»	10,0%	2013 г.	–	32
ЗАО «Траст-Резерв»	Ставка ЦБ РФ +1%	2013 г.	–	2
Прочие третьи стороны	Разная	2014 г.	6	2
			19	36
Краткосрочные – связанные стороны:				
ВТБ	7,22%	2013 г.	–	36
Прочие связанные стороны	Разная	2014 г.	3	4
			3	40
			22	76
Долгосрочные – третьи стороны:				
ООО «Новюсар»	10,0%	2014 г.	–	11
			–	11

Дебиторская задолженность по выданным займам, а также полученные векселя не относятся к категории просроченных или обесцененных.

23. Денежные средства и краткосрочные депозиты

	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
Денежные средства на счетах в банках и в кассе	771	543
Краткосрочные депозиты	6 635	1 910
	7 406	2 453

На 31 декабря 2013 г. денежные эквиваленты были представлены следующим образом: 7 396 млн. руб. в Банке ВТБ (на 31 декабря 2012 г.: 2 281 млн. руб.), 10 млн. руб. в прочих банках (на 31 декабря 2012 г.: 172 млн. руб.).

Краткосрочные депозиты размещаются на различные сроки (от одного дня до трех месяцев) в зависимости от потребностей Группы в денежных средствах. На 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г. средневзвешенная процентная ставка по вкладам «до востребования» составляла 5,5% и 4,5%, соответственно.

Банку ВТБ по состоянию на 31 декабря 2013 г. агентством Moody's присвоен кредитный рейтинг Ваа2.

Банку ВТБ по состоянию на 31 декабря 2012 г. агентством Moody's присвоен кредитный рейтинг Ваа1.

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

24. Прочие нефинансовые активы

	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
Прочие внеоборотные активы		
Авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости	3 116	2 501
Авансы, выданные под строительство основных средств	464	14
	3 580	2 515
Прочие оборотные активы		
Авансы, выданные под строительство объектов недвижимости, предназначенной для продажи, с периодом реализации больше года	1 759	2 319
Авансы, выданные под строительство объектов недвижимости, предназначенной для продажи, с периодом реализации в течение года	5	39
Авансовые платежи по налогам	36	89
Прочие оборотные нефинансовые активы	238	50
	2 038	2 497

25. Активы и обязательства, классифицированные как предназначенные для продажи

В третьем квартале 2013 года руководство Группы приняло решение о продаже Башни Б «SkyLight», бизнес-центра класса «А» с двумя симметричными башнями, находящегося на Ленинградском шоссе в городе Москва. В декабре 2013 года часть площадей Башни Б «SkyLight» была реализована (Примечание 8). Оставшаяся часть активов и обязательств в сумме 5 089 млн. руб. и 450 млн. руб., соответственно, по состоянию на 31 декабря 2013 г. была классифицирована как активы и обязательства, предназначенные для продажи, так как руководство Группы имеет твердые намерения осуществить продажу в течение одного года с даты классификации. Группа проводит активный поиск покупателей и рекламную кампанию. Данные активы и обязательства включены в состав сегмента «Инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду» (Примечание 35).

26. Капитал

По состоянию на 31 декабря 2013 г. и на 31 декабря 2012 г. общее количество выпущенных Компанией обыкновенных акций и акций, находящихся в обращении, составляло 11 217 094 штуки и 11 211 534 штуки, соответственно. Номинальная стоимость одной акции составляет 50 руб.

Сверка количества объявленных, выпущенных и находящихся в обращении акций по состоянию на 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г. представлена ниже:

	Итого объявленные и выпущенные акции	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Итого объявленные, выпущенные и находящиеся в обращении акции
	<i>тыс. штук</i>	<i>тыс. штук</i>	<i>тыс. штук</i>
На 31 декабря 2012 г.	11 217	(5)	11 212
На 31 декабря 2013 г.	11 217	(5)	11 212

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

27. Процентные кредиты и займы

	Процентная ставка, %	Срок погашения	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
Краткосрочные процентные кредиты и займы, полученные от связанных сторон				
ВТБ	9,5%	2020 г.	6 072	–
ВТБ	9,5%	2017 г.	2 174	1 373
ВТБ	9,5%	2016 г.	67	–
ВТБ	9,5%	2015 г.	–	649
ВТБ	12,0%	2017 г.	17 651	13 539
ВТБ	Ставка рефинансирования ЦБ РФ + 0,25%	2014 г.	5 261	–
ВТБ	Ставка рефинансирования ЦБ РФ + 0,25%	2015 г.	4 077	3 807
ВТБ	Ставка рефинансирования ЦБ РФ + 0,25%	2016 г.	1 591	1 313
			36 893	20 681
Краткосрочные процентные кредиты и займы, полученные от третьих сторон				
Внешэкономбанк	9,0%	2014 г.	2 456	2 303
Прочие третьи стороны	Различные	Различные	9	11
			2 465	2 314
Итого краткосрочные процентные кредиты и займы			39 358	22 995
Долгосрочные процентные кредиты и займы, полученные от связанных сторон				
ВТБ	8,0%	2015 г.	4 128	1 477
ВТБ	9,5%	2017 г.	26 264	26 755
ВТБ	9,5%	2021 г.	24 468	22 709
ВТБ	9,5%	2020 г.	10 914	12 672
ВТБ	9,5%	2022 г.	3 841	–
ВТБ	9,5%	2016 г.	3 759	4 853
ВТБ	9,5%	2019 г.	3 521	2 063
ВТБ	9,5%	2015 г.	3 210	2 985
ВТБ	10,0%	2015 г.	5 928	2 327
ВТБ	Ставка рефинансирования ЦБ РФ + 0,25%	2015 г.	620	580
ВТБ	Ставка рефинансирования ЦБ РФ + 0,25%	2014 г.	–	5 887
Прочие связанные стороны	Различные	2015 г.	40	9
			86 693	82 317
Долгосрочные процентные кредиты и займы, полученные от третьих сторон				
Emmox International N.V	8,15%	2018 г.	1 305	1 143
Прочие третьи стороны	Различные	Различные	21	22
			1 326	1 165
Итого долгосрочные процентные кредиты и займы			88 019	83 482
Итого процентные кредиты и займы			127 377	106 477

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

27. Процентные кредиты и займы (продолжение)

График погашения задолженности на 31 декабря 2013 г. представлен следующим образом:

За год по 31 декабря 2013 г.

2014 г.	7 726
2015 г.	18 024
2016 г.	5 417
2017 г.	46 089
2018 г.	1 305
2019 г.	3 521
2020 г.	16 986
2021 г.	24 468
2022 г.	3 841

Итого

127 377

ВТБ

В марте 2012 года Группа подписала с ВТБ новый кредитный договор на открытие кредитной линии в размере 1 780 млн. руб. с целью финансирования проекта «Литератор».

Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых. Срок погашения наступает в июле 2015 года. По состоянию на 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 г. кредитная линия была полностью погашена и использована на сумму 604 млн. руб., соответственно.

В марте 2013 года Группа подписала с ВТБ новый кредитный договор на открытие кредитной линии в размере 3 600 млн. руб. с целью финансирования проекта «Искра». Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых. Срок погашения наступает в марте 2022 года. По состоянию на 31 декабря 2013 г. кредитная линия была полностью использована.

В марте 2011 года Группа подписала с ВТБ кредитный договор на открытие кредитной линии в размере 679 млн. руб. с целью финансирования проекта «Поварская». Процентная ставка по кредитной линии установлена на уровне ставки рефинансирования ЦБ РФ + 0,25%. Срок погашения наступает в марте 2016 года. В августе 2012 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность об увеличении кредитного лимита по кредитному договору с 679 млн. руб. до 1 297 млн. руб. В апреле 2013 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность об увеличении кредитного лимита по кредитному договору с 1 297 млн. руб. до 2 683 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г. кредитная линия была использована на сумму 1 439 млн. руб. и 1 273 млн. руб., соответственно.

В сентябре 2011 года Группа подписала договор об открытии кредитной линии на сумму до 5 000 млн. руб. для финансирования текущей деятельности. Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5%. Срок погашения наступает в декабре 2020 г. В июле 2012 года Группа пришла к соглашению с ВТБ об увеличении кредитной линии до 6 200 млн. руб. В мае 2013 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность об увеличении корпоративного кредитного лимита с 6 200 млн. руб. до 9 600 млн. руб., предназначенного для поддержания текущей деятельности, а также проектного финансирования. По состоянию на 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г. кредитная линия была использована на сумму 8 730 млн. руб. и 5 488 млн. руб., соответственно.

В мае 2013 года Группа подписала с ВТБ новый кредитный договор на открытие кредитной линии в размере 9 008 млн. руб. с целью финансирования проекта мультифункционального комплекса «IQ-квартал» с транспортным терминалом. Процентная ставка по кредитной линии составляет 10,00% годовых. Срок погашения наступает в ноябре 2015 года. По состоянию на 31 декабря 2013 г. кредитная линия была использована на сумму 2 220 млн. руб.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

27. Процентные кредиты и займы (продолжение)

ВТБ (продолжение)

В декабре 2013 года Группа подписала с ВТБ новый кредитный договор на открытие кредитной линии в размере 1 755 млн. руб. с целью финансирования проекта «Наследие». Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых. Срок погашения наступает в марте 2016 года. По состоянию на 31 декабря 2013 г. кредитная линия была использована на сумму 66 млн. руб.

В январе 2012 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность об увеличении кредитного лимита по кредитному договору о финансировании проекта «Лето» до 190 млн. долл. США. Срок погашения был перенесен с мая 2012 года на декабрь 2016 года. В апреле 2012 года Группа изменила валюту данного кредитного договора с долларов США на рубли. Процентная ставка осталась без изменений в размере 9,5% годовых. В результате условия существующего обязательства существенно не изменились. По состоянию на 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г. кредитная линия была использована на сумму 4 162 млн. руб.

В феврале 2012 года Группа подписала с ВТБ новый кредитный договор на открытие кредитной линии в размере 980 млн. руб. с целью финансирования проекта «Поварская». Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых, срок погашения – пять лет. По состоянию на 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г. кредитная линия была полностью использована.

В апреле 2012 года Группа изменила валюту кредитного договора с ВТБ с кредитной линией в размере 2 370 млн. руб., заключенного с целью финансирования приобретения 50% акций ЗАО «Эквивалент», с долларов на рубли. Процентная ставка осталась без изменений в размере 9,5% годовых. В результате, условия существующего обязательства существенно не изменились. По состоянию на 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г. кредитная линия была использована на сумму 2 370 млн. руб. 2 370 млн. руб., соответственно.

В апреле 2012 года Группа расторгла кредитный договор с ВТБ, заключенный с целью финансирования строительства жилого комплекса по адресу: ул. Ельнинская, д. 28А. Кредитная линия была полностью погашена.

В июле 2012 года Группа пришла к соглашению с ВТБ об уменьшении лимита по одному из кредитных договоров с 13 970 млн. руб. до 12 970 млн. руб. и переносе срока погашения с августа 2012 года на декабрь 2017 года по данному договору; а также о переносе срока погашения по следующим кредитным договорам: договор о предоставлении кредитной линии с лимитом 5 588 млн. руб. – с ноября 2012 года на декабрь 2017 года, договор о предоставлении кредитной линии с лимитом 756 млн. руб. – с ноября 2012 года на декабрь 2020 года, договор о предоставлении кредитной линии с лимитом 4 000 млн. руб. – с ноября 2012 года на декабрь 2020 года. В результате, по состоянию на 31 декабря 2012 г. срок погашения по всем кредитам ВТБ, наступивший в 2012 году, был продлен до 2017-2020 годов (балансовая стоимость таких кредитов – 30 396 млн. руб.). По состоянию на 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г. кредитная линия была использована на сумму 18 165 млн. руб. 20 315 млн. руб., соответственно.

В сентябре 2012 года Группа расторгла кредитный договор с ВТБ, заключенный с целью финансирования проекта «Бульвар на Петербургской» (Казань). Кредитная линия была полностью погашена.

В декабре 2012 года Группа подписала с ВТБ новый кредитный договор на открытие кредитной линии в размере 3 971 млн. руб. с целью финансирования проекта «Wine House». Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых, срок погашения – пять лет. По состоянию на 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г. кредитная линия была использована на сумму 962 млн. руб. и 329 млн. руб., соответственно.

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

28. Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
Краткосрочные финансовые обязательства		
Кредиторская задолженность по основной деятельности		
Гарантийные удержания	389	174
Кредиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	114	134
	503	308
Прочая кредиторская задолженность		
Задолженность по оплате труда	722	219
Задолженность по налогам	1 476	303
Прочая кредиторская задолженность – третьи стороны	243	359
Обязательства по финансовой аренде	47	31
	2 488	912
	2 991	1 220
Долгосрочные финансовые обязательства		
Кредиторская задолженность по основной деятельности		
Гарантийные удержания	497	–
	497	–
Прочая кредиторская задолженность		
Обязательства по финансовой аренде	81	76
Встроенные производные финансовые инструменты	33	–
	114	76
	611	76

Гарантийные удержания представляют собой суммы, невыплаченные подрядчикам и удерживаемые Группой до момента завершения строительства объектов Группы и исполнения подрядчиками своих обязательств в отношении данных объектов.

29. Прочие нефинансовые обязательства

	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
Долгосрочные обязательства		
Авансы от Искра (Примечание 16)	1 400	–
Авансы от покупателей	912	–
Отложенный арендный доход	119	196
	2 431	196
Краткосрочные обязательства		
Авансы от покупателей и заказчиков со сроком погашения более 1 года	9 441	2 312
Авансы от государственных органов со сроком погашения более 1 года	1 659	1 659
Авансы от покупателей и заказчиков со сроком погашения до 1 года	1 055	1 448
	12 155	5 419

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

	2013 г.	2012 г.
На 1 января	19	–
Чистый (убыток)/прибыль, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью (Примечание 12, 13)	(8)	19
Перевод в капитал	22	–
На 31 декабря	33	19

31. Справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств

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

	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость	
	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
Финансовые активы				
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	1 176	1 185	1 176	1 185
Займы выданные и векселя полученные	22	87	22	87
Прочие финансовые активы	–	266	–	266
Денежные средства и краткосрочные депозиты	7 406	2 453	7 406	2 453
	8 604	3 991	8 604	3 991
Финансовые обязательства				
Процентные кредиты и займы:				
Займы с плавающей процентной ставкой	(11 549)	(11 588)	(11 549)	(11 588)
Займы с фиксированной процентной ставкой	(115 828)	(94 889)	(100 935)	(81 040)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(3 602)	(1 296)	(3 602)	(1 296)
Гарантийные депозиты от арендаторов	(484)	(274)	(484)	(274)
	(131 463)	(108 047)	(116 570)	(94 198)

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

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

- ▶ Справедливая стоимость денежных средств и краткосрочных депозитов, дебиторской задолженности по основной деятельности и прочей дебиторской задолженности, кредиторской задолженности по основной деятельности и прочей кредиторской задолженности, а также прочих оборотных финансовых активов приблизительно равна их балансовой стоимости, главным образом, вследствие краткосрочного характера указанных финансовых инструментов.
- ▶ Долгосрочные и краткосрочные займы выданные и векселя полученные оцениваются Группой на основе таких параметров, как процентные ставки, кредитоспособность отдельных клиентов и уровень риска, связанный с финансируемым проектом. По оценке Группы, на 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г. балансовая стоимость выданных займов и полученных векселей существенно не отличалась от их справедливой стоимости.
- ▶ Справедливая стоимость займов с плавающей процентной ставкой определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на тот момент в отношении займов, полученных на тех же условиях, с учетом оставшихся сроков погашения. На 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г. балансовая стоимость кредитов и займов с плавающей процентной ставкой была приблизительно равна их справедливой стоимости.
- ▶ Справедливая стоимость займов с фиксированной процентной ставкой определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на тот момент в отношении займов, полученных на тех же условиях (по состоянию на 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г. ставка примерно составила 9,68% и 9,5%, соответственно), с учетом оставшихся сроков погашения. Балансовая стоимость кредитов и займов с фиксированной ставкой на 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г. учитывается по амортизированной стоимости.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

32. Оценка справедливой стоимости

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

Раскрытие количественной информации об иерархии источников оценок справедливой стоимости активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2013 г.:

	Дата оценки	Оценка справедливой стоимости с использованием			
		Итого	Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Существенные наблюдаемые исходные данные (Уровень 2)	Существенные ненаблюдаемые исходные данные (Уровень 3)
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости					
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи					
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 15)	31 декабря 2013 г.	5 089	–	–	5 089
Инвестиционная недвижимость					
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 15)	31 декабря 2013 г.	22 359	–	–	22 359
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 16)	31 декабря 2013 г.	22 482	–	–	22 482
Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости					
Обязательства, непосредственно связанные с активами, классифицированные как предназначенные для продажи					
Деривативы (Примечание 25)	31 декабря 2013 г.	345	–	–	345
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается (Примечание 31)					
Кредиты и займы	31 декабря 2013 г.	112 484	–	–	112 484

Раскрытие количественной информации об иерархии источников оценок справедливой стоимости активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2012 г.:

	Дата оценки	Оценка справедливой стоимости с использованием			
		Итого	Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Существенные наблюдаемые исходные данные (Уровень 2)	Существенные ненаблюдаемые исходные данные (Уровень 3)
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости					
Инвестиционная недвижимость					
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 15)	31 декабря 2012 г.	25 419	–	–	25 419
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 16)	31 декабря 2012 г.	15 348	–	–	15 348
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается (Примечание 31)					
Кредиты и займы	31 декабря 2012 г.	92 628	–	–	92 628

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

32. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Описание значительных ненаблюдаемых исходных данных для оценки:

	Методика оценки	Значительные ненаблюдаемые исходные данные	Диапазон (средне-взвешенное значение)	Чувствительность справедливой стоимости к исходным данным
Инвестиционная недвижимость и активы, классифицированные как предназначенные для продажи				
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Ставка дисконтирования	12,0%-14,8% (13,1%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (405) млн. руб. и 418 млн. руб., соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Индексация арендной платы в год	3,5%-6% (4,8%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 1 402 млн. руб. и (1 309) млн. руб., соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Терминальная ставка капитализации	9,0%-10% (9,5%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (1 463) млн. руб. и 1 811 млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Ставка дисконтирования	18,8%-19,5% (19,1%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (1 140) млн. руб. и 1 209 млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Индексация арендной платы в год	5,0%-5,0% (5%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 2 401 млн. руб. и (2 182) млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Терминальная ставка капитализации	9,0%-10% (9,5%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (1 385) млн. руб. и 1 686 млн. руб., соответственно

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

33. Операции со связанными сторонами

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

	2013 г.	2012 г.
Операции со связанными сторонами		
Оказание услуг зависимым предприятиям		
Оказание услуг SistemApsys S.A.R.L.	–	1
	–	1
Процентный доход, полученный от зависимых предприятий		
Процентный доход, полученный от SistemApsys S.A.R.L. и ООО «Галс-Инвест-Девелопмент»	–	91
Процентный доход, полученный от прочих зависимых предприятий	–	6
	–	97
Расход по выплате процентов акционерам		
Расход по выплате процентов ВТБ	5 600	4 265
	5 600	4 265
Процентный доход по операциям с акционером		
Процентный доход, полученный от ВТБ	190	83
	190	83
Процентный доход по прочим связанным сторонам		
Процентный доход, полученный от Банка Москвы	–	47
	–	47
	31 декабря 2013 г.	31 декабря 2012 г.
Средства в зависимых предприятиях		
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность – зависимые предприятия	–	3
Займы выданные и векселя полученные – прочие зависимые предприятия	–	3
	–	6
Средства акционеров		
Денежные средства и краткосрочные депозиты в ВТБ	7 396	2 281
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность перед ВТБ	22	–
Займы выданные и векселя полученные ВТБ	–	36
	7 418	2 317
Задолженность акционеров		
Кредиты и займы, полученные от ВТБ	123 547	102 989
	123 547	102 989
Средства в прочих связанных сторонах		
Денежные средства и краткосрочные депозиты в Российском кредитном банке (Республика Кипр)	–	122
	–	122

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

33. 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 – дочерние компании ВТБ (Банк Москвы, Российский коммерческий банк (Республика Кипр));
- ▶ зависимые и совместно контролируемые предприятия – ООО «Галс-Инвест-Девелопмент», SistemApsys S.A.R.L. (с января 2012 года являются полностью контролируруемыми предприятиями)

Информация об обеспечении по кредитам, полученным Группой от ВТБ, представлена в Примечании 36.

Операции со связанными сторонами проводились на условиях, эквивалентных рыночным условиям.

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

	<u>2013 г.</u>	<u>2012 г.</u>
Краткосрочные выплаты работникам	165	140
Прочие долгосрочные выплаты	17	15

34. Цели и политика управления финансовыми рисками

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

Группа подвержена рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

Рыночный риск

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

Риск изменения процентной ставки

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

34. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)

Риск изменения процентной ставки (продолжение)

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

31 декабря 2013 г.	Увеличение/ (уменьшение) в базисных пунктах	Влияние на убыток до налогообложения
Ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации	0,28% -0,28%	32 (32)
31 декабря 2012 г.	Увеличение/ (уменьшение) в базисных пунктах	Влияние на убыток до налогообложения
Ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации	1,09% -1,09%	126 (126)

Валютный риск

Валютный риск – это риск изменения справедливой стоимости финансового инструмента или будущих денежных потоков вследствие изменений в курсах иностранных валют. Группа осуществляет ряд операций в иностранной валюте. Группа подвержена валютному риску, главным образом, в связи с наличием у нее кредитов и займов, а также денежных средств и краткосрочных депозитов, выраженных в долларах США. Группа не использует производные финансовые инструменты для управления валютным риском.

В следующей таблице представлена чувствительность убытка Группы до налогообложения к обоснованно возможному изменению курса доллара США, при неизменности прочих переменных (вследствие изменения справедливой стоимости денежных активов и обязательств). Подверженность Группы риску изменения обменных курсов прочих иностранных валют незначительна.

	Изменение курса доллара США	Влияние на убыток до налогообложения
31 декабря 2013 г.	10,21% -10,21%	(158) 158
31 декабря 2012 г.	10,72% -10,72%	(150) 150

Кредитный риск

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

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

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

34. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)

Кредитный риск (продолжение)

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.

Риск ликвидности

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

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

	До востребования	Менее 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
На 31 декабря 2013 г.						
Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью	–	–	33	–	–	33
Процентные кредиты и займы	–	–	9 765	89 937	71 133	170 835
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	–	2 991	–	611	–	3 602
Гарантийные депозиты от арендаторов	–	–	–	484	–	484
	–	2 991	9 798	91 032	71 133	174 954
На 31 декабря 2012 г.						
Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью	–	–	–	19	–	19
Процентные кредиты и займы	–	–	11	88 354	63 582	151 947
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	–	1 220	–	76	–	1 296
Гарантийные депозиты от арендаторов	–	–	–	274	–	274
	–	1 220	11	88 723	63 582	153 536

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

34. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)

Управление капиталом

На 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г. Группа имела отрицательные чистые активы.

В 2012-2013 годах Группа сосредоточила внимание на реструктуризации своей задолженности и проводила активные переговоры с кредиторами в отношении сроков платежей и процентных ставок. Группа поставила задачу сократить краткосрочную часть общей задолженности до приемлемых размеров.

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

35. Информация по сегментам

Для целей управления в Группе выделены операционные сегменты, исходя из различных классов недвижимости. По состоянию на 31 декабря 2013 г. было определено шесть отчетных сегментов:

- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, готовая к использованию покупателем (ЖК «Нахимовский», ЖК «Мичуринский», ЖК «Солнце», проект «Горки» (таунхаусы));
- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, в стадии строительства (проект «Горки-8» (земельный участок под будущее строительство жилого комплекса), ЖК «Литератор», ЖК «Сады Пекина», ЖК «Wine House», ЖК «Наследие», проект «IQ-квартал» (апартаменты), проект «Камелия» (апартаменты));
- ▶ Инвестиционная недвижимость в стадии строительства (основные проекты – «IQ-квартал», «ЦДМ на Лубянке»);
- ▶ Инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду (БЦ «Даниловский форт», ТРК «Лето», БЦ «SkyLight»);
- ▶ Гостиничная недвижимость в стадии строительства (гостиница «Камелия», гостиница в составе проекта «IQ-квартал»);
- ▶ Гостиничная недвижимость – апартаменты для сдачи в аренду (гостиница «Пекин»);

Для целей принятия решений по распределению ресурсов и оценки эффективности деятельности руководство осуществляет отдельный мониторинг результатов операционной деятельности указанных подразделений. Эффективность деятельности сегмента оценивается исходя из результатов операционной деятельности, как определено ниже. Указанный показатель эффективности рассчитывается на основе данных, отличающихся от представленных в консолидированной финансовой отчетности по МСФО в связи с тем, что консолидированная финансовая отчетность по МСФО составляется по принципу начисления, а управленческая отчетность – по кассовому методу.

Выручка сегмента – отраженное в управленческой отчетности Группы поступление непосредственно связанных с сегментом денежных средств, полученных от покупателей в денежной форме или в виде неденежных расчетов (путем взаимозачета или векселями) за реализованные строящиеся объекты жилой и инвестиционной недвижимости, по договорам операционной аренды или в оплату за предоставленные услуги.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

35. Информация по сегментам (продолжение)

Расходы сегмента – отраженное в управленческой отчетности Группы расходование непосредственно связанных с сегментом денежных средств и соответствующая часть расходов, которая может быть обоснованно отнесена на сегмент, включая расходы, относящиеся к операциям с внешними контрагентами, контрагентами из числа компаний Группы 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 2013 г.

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость		Гостиничная недвижимость		Итого
	Готовая к использованию покупателям	В стадии строительства	В стадии строительства	Переданная в операционную аренду	В стадии строительства	Апартаменты для сдачи в аренду	
Выручка сегмента	234	7 839	125	7 454	33	523	16 208
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом	–	–	–	–	–	–	(9 423)
Выручка согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО*	–	–	–	–	–	–	6 785

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость		Гостиничная недвижимость		Итого
	Готовая к использованию покупателям	В стадии строительства	В стадии строительства	Переданная в операционную аренду	В стадии строительства	Апартаменты для сдачи в аренду	
Финансовый результат сегмента	106	2 735	287	4 316	5	249	7 698
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом***	–	–	–	–	–	–	(12 973)
Убыток до налогообложения согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО**	–	–	–	–	–	–	(5 275)

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

35. Информация по сегментам (продолжение)

За год, завершившийся 31 декабря 2012 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	3 130	2 342	–	2 152	49	502	8 175
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом***	–	–	–	–	–	–	1 929
Выручка согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО*	–	–	–	–	–	–	10 104

	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	1 468	(418)	252	(92)	27	5	1 242
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом***	–	–	–	–	–	–	(1 471)
Убыток до налогообложения согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО	–	–	–	–	–	–	(229)

* Включая арендный доход, выручку от реализации инвестиционной недвижимости, выручку от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, выручку от продажи гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг и прочую выручку от реализации по консолидированному отчету о совокупном доходе.

** Включая убыток от обесценения в 2013 году и 2012 году в размере 1 337 млн. руб. и 490 млн. руб., соответственно, по сегменту «Гостиничная недвижимость в стадии строительства».

*** Включая прибыль (убыток) от изменения справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости, восстановление (списание) стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации и другие корректировки

36. Гарантии и залоги

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

ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

36. Гарантии и залоги (продолжение)

Залоги – По состоянию на 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г. обыкновенные акции ряда предприятий Группы находились в залоге:

Компания Группы	Проекты	Количество акций, переданных в залог	Доля акций, переданных в залог, от общего количества акций
ОАО «Лубянка-Девелопмент»	«ЦДМ на Лубянке»	22 004 320	100%
ОАО «Система-Темп»	Ул. Большая Татарская, 35	4 680 000	100%
ОАО «Бейджинг-Инвест»	ЖК «Сады Пекина»	1 350	90%
ЗАО «Экспериментальный завод напитков в Хамовниках»	ЖК «Литератор»	100	100%
ЗАО «Кунцево-Инвест»	ЖК «Солнце»	5 000	100%
ЗАО «Галс-Технопарк»	Поварская	3 781 900	100%
ЗАО «СтройПромОбъект»	Поварская	10 000	100%
ЗАО «Эквивалент»	«Невская ратуша»	500	50%
Citer Invest B.V.	«IQ-квартал»	101	50,5%
ЗАО «Бизнеспарк Новая Рига»	ЖК «Wine House»	100	100%
ЗАО «Пансионат «Камелия»	Гостиница «Камелия»	13 000	100%
ОАО «Инвестиции в развитие технологий»	ЖК «Наследие»	100	100%
GURDON MANAGEMENT LTD	«Искра»	5 000	100%

По состоянию на 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г. Группа передала в залог земельные участки (недвижимость, предназначенная для продажи) в Одинцовском районе (п. Солослово) балансовой стоимостью 25 242 млн. руб. и 21 095 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 4,0 млрд. руб. и 4,0 млрд. руб., соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г. Группа передала в залог 40 коттеджей (13 184,9 кв. м) и земельные участки (10 695 кв. м) в Московской области (недвижимость, предназначенная для продажи) балансовой стоимостью 1 376 млн. руб. и 1 376 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту Внешэкономбанка в размере 1 701 млн. руб. и 1 701 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г. Группа передала в залог «ЦДМ на Лубянке» (незавершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 9 473 млн. руб. и 6 888 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 3 085 млн. руб. и 1 849 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2013 г. и 31 декабря 2012 г. Группа передала в залог земельный участок и недвижимость в Хамовниках – ЖК «Литератор» (недвижимость, предназначенная для продажи) балансовой стоимостью 5 402 млн. руб., и 4 024 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 18 508 млн. руб. и 18 508 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2013 г. Группа передала в залог БЦ «Skylight» (завершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 8 325 млн. руб. в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 4 198 млн. руб.

По состоянию на 31 декабря 2013 г. Группа передала в залог ТРК «Лето» (завершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 9 444 млн. руб. и офисное здание на ул. Б. Татарская (основные средства) балансовой стоимостью 165 млн. руб. в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 2 729 млн. руб.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

36. Гарантии и залоги (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2013 г. Группа передала в залог МТК «IQ-квартал» (незавершенный объект инвестиционной недвижимости, недвижимость, предназначенная для продажи и основные средства) балансовой стоимостью 8 167 млн. руб., 1 127 млн. руб. и 683, соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 3 690 млн. руб.

По состоянию на 31 декабря 2013 г. Группа передала в залог апартаменты «Камелия» (основные средства и недвижимость, предназначенная для продажи) балансовой стоимостью 2 202 млн. руб. и 1 822 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 3 833 млн. руб.

По состоянию на 31 декабря 2013 г. Группа передала в залог ЖК «Wine House» (недвижимость, предназначенная для продажи) балансовой стоимостью 2 856 млн. руб. в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 962 млн. руб.

37. Договорные и условные обязательства

Условия ведения деятельности в Российской Федерации

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

Российская экономика подвержена влиянию рыночных колебаний и снижения темпов экономического развития в мировой экономике. Продолжающийся мировой финансовый кризис привел к нестабильности на рынках капитала, существенному ухудшению ликвидности в банковском секторе и ужесточению условий кредитования в России.

В 2012-2013 годах Правительство Российской Федерации продолжило предпринимать меры по поддержке экономики с целью преодоления последствий мирового финансового кризиса. Несмотря на наличие ряда признаков улучшения ситуации, существует неопределенность относительно дальнейшего экономического роста, возможности доступа к источникам капитала, а также стоимости капитала, что может повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Группы.

Руководство Группы считает, что оно предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Группы в данных условиях. Однако дальнейшее ухудшение ситуации в описанных выше областях может негативно повлиять на результаты и финансовое положение Группы, при этом определить степень данного влияния в настоящий момент не представляется возможным.

37. Договорные условия и обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

Налогообложение

В настоящее время в России действует ряд законов, регулирующих различные налоги, уплачиваемые в федеральный бюджет и бюджеты субъектов РФ. К таким налогам относятся НДС, налог на прибыль, налоги на фонд заработной платы, а также прочие налоги. Законы, регулирующие данные налоги, действуют в течение незначительного периода времени по сравнению со странами с более развитой рыночной экономикой, поэтому практика применения данных законов налоговыми органами зачастую либо отсутствует, либо является непоследовательной. Соответственно, существует малое количество прецедентов, касающихся вынесения решений по налоговым спорам. Правильность начисления и уплаты налогов в налоговых декларациях, а также другие вопросы соблюдения нормативных требований (например, таможенного законодательства и правил валютного контроля) могут проверяться рядом органов, которые имеют законное право налагать значительные штрафы, начислять и взимать пени и штрафы. Вышеизложенные факторы могут привести к более значительным налоговым рискам, чем обычно существуют в странах с более развитыми налоговыми системами. Руководство считает, что Группа в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся ее деятельности. Тем не менее, сохраняется риск того, что налоговые органы могут занять позицию, касающуюся интерпретации налогового законодательства, отличную от позиции Группы.

В течение 2013 и 2012 годов, Группа осуществляла инвестиционную деятельность в другой налоговой юрисдикции. Налоговый эффект этих операций описан как «Эффект налоговых ставок в других юрисдикциях» в Примечании 14 «Налог на прибыль». Руководство, основываясь на своем понимании действующего и предшествующего налогового законодательства, считает, что созданные резервы по налоговым обязательствам достаточны. Тем не менее, сохраняется риск того, что налоговые органы Российской Федерации могут иначе интерпретировать налоговое законодательство. Потенциальные обязательства, определенные руководством на отчетную дату как суммы, которые могут быть по-разному интерпретированы налоговым законодательством и прочими нормативными актами, и не отраженные в настоящей консолидированной финансовой отчетности, могут составить около 1 282 млн. руб. применительно к материнской компании и ее дочерним предприятиям.

В гражданском и налоговом законодательстве Российской Федерации отсутствует четкое определение характера инвестиционного договора/договора о совместном инвестировании. В течение последних лет налоговые органы и суды приняли достаточно последовательный подход к порядку налогового учета таких договоров. В июле 2011 года Пленум Высшего Арбитражного Суда предоставил интерпретацию таких договоров в соответствии с гражданским законодательством. Данная интерпретация отличается от интерпретации, широко распространенной в прошлом. Подобное изменение в интерпретации может привести к различным процедурам налогового учета инвестиционных договоров/договоров о совместном инвестировании, заключенных Компанией по состоянию на 31 декабря 2013 г., а также в прошлые периоды, которые еще могут быть подвергнуты налоговой проверке. Учитывая тот факт, что вышеупомянутая судебная интерпретация не затрагивала налоговые аспекты, в настоящий момент не представляется возможным предвидеть, изменится ли процедура налогового учета. Изменение процедуры налогового учета таких договоров может существенно повлиять на финансовое положение Компании. Однако в настоящий момент невозможно точно определить, каким будет это влияние.

37. Договорные условия и обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

Трансфертное ценообразование

Новые правила трансфертного ценообразования, вступившие в силу с 1 января 2012 г., позволили российским налоговым органам осуществлять корректировки ценообразования и начислять дополнительные обязательства по налогу на прибыль по всем «контролируемым» сделкам, в случае если цена по ним отличается от рыночной. Список «контролируемых» сделок включает в себя сделки между взаимозависимыми лицами и некоторыми видами внешнеторговых сделок. Данные правила трансфертного ценообразования значительно увеличили контроль за налогоплательщиками по сравнению с правилами, действовавшими до 1 января 2012 г., путем перемещения бремени доказывания своей позиции с налоговых органов на налогоплательщиков. Новые правила применимы не только для операций, прошедших в 2012-2013 годах, но и для прошлогодних транзакций между взаимозависимыми лицами, в случае если доходы и расходы по ним были признаны в 2012-2013 годах. Также новые положения распространяются на внутрироссийские и внешнеторговые сделки. Для сделок между российскими взаимозависимыми лицами правила применяются только в случае если размер доходов от всех операций между такими лицами превысит 3 млрд. рублей и 2 млрд. рублей (или 100 млн. руб. и 80 млн. руб. для операций с иностранными предприятиями) за 2012 год и 2013 год, соответственно. В случае если одной из сторон внутрироссийской сделки доначислят дополнительные налоговые обязательства, другая сторона сделки вправе провести симметричную корректировку своих обязательств по налогу на прибыль. Новые правила трансфертного ценообразования распространяются на операции с гарантиями и производными ценными бумагами.

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

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

Отраслевое регулирование

Строительная деятельность в России регулируется, главным образом, положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», строительными нормами, положениями, утвержденными Министерством промышленности и энергетики Российской Федерации, а также другими нормативными актами. Ведение строительной и девелоперской деятельности требует соблюдения обременительных нормативных требований, а также получения разрешений большого числа органов власти на федеральном, региональном и местном уровнях. В частности, в процессе выдачи разрешений и надзора за строительством недвижимости участвуют Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Росстрой), Федеральная служба по надзору в сфере природопользования и Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору, а также региональные органы государственного архитектурного и строительного надзора.

37. Договорные условия и обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

Помимо этого, в отношении строительной деятельности действуют все применимые природоохранные, противопожарные и санитарные нормы и требования.

Судебные разбирательства

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

Обязательства по договорам на строительство

Группа заключила договоры с третьими сторонами на строительство объектов, которые потребуют осуществления капиталовложений после 31 декабря 2013 г. Сведения по существенным обязательствам по договорам на строительство приводятся ниже.

«Горки-8» (земельный участок) – Группа заключила договоры на строительство жилого комплекса в Московской области. По состоянию на 31 декабря 2013 г. и на 31 декабря 2012 г. обязательства по этим договорам составили ноль млн. руб. и 1 944 млн. руб., соответственно.

БЦ «Skylight» – Группа заключила договоры на строительство в Москве многофункционального комплекса, состоящего из двух башен. По состоянию на 31 декабря 2013 г. и на 31 декабря 2011 г. обязательства по этим договорам составили ноль млн. руб. и 91 млн. руб., соответственно.

«ЦДМ на Лубянке» – Группа заключила договор на выполнение реконструкции по проекту. По состоянию на 31 декабря 2013 г. и на 31 декабря 2012 г. обязательства по этому договору составили 2 679 млн. руб. и 4 014 млн. руб., соответственно.

Апарт-отель «Камелия» – Группа заключила договоры на строительство гостиничного комплекса в Сочи. По состоянию на 31 декабря 2013 г. и на 31 декабря 2012 г. обязательства по этим договорам составили 827 млн. руб. и 2 645 млн. руб., соответственно.

Гостинично-апартаментный комплекс «Пекин» – Группа заключила договоры на реставрацию с приспособлением к современным требованиям Гостиничного комплекса «Пекин» и комплексной застройки прилегающей территории. По состоянию на 31 декабря 2013 г. и на 31 декабря 2012 г. обязательства по этим договорам составили 10 164 млн. руб. и 10 846 млн. руб., соответственно.

МТК «IQ-квартал» – Группа заключила договоры на строительство многофункционального комплекса «IQ-квартал» в «Москва-Сити» с транспортным терминалом. По состоянию на 31 декабря 2013 г. и на 31 декабря 2012 г. обязательства по этим договорам составили 7 644 млн. руб. и 11 590 млн. руб., соответственно.

37. Договорные условия и обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

ЖК «Литератор» – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2013 г. и на 31 декабря 2012 г. обязательства по этим договорам составили 1 463 млн. руб. и 4 279 млн. руб., соответственно.

ЖК «Wine House» – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2013 г. и на 31 декабря 2012 г. обязательства по этим договорам составили 5 709 млн. руб. и 7 416 млн. руб., соответственно.

ЖК «Наследие» – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2013 г. и на 31 декабря 2012 г. обязательства по этим договорам составили 10 150 млн. руб. и 11 845 млн. руб., соответственно.

Поварская – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2013 г. и на 31 декабря 2012 г. обязательства по этим договорам составили 2 697 млн. руб. и 3 012 млн. руб., соответственно.

ТРК «Лето» – Группа заключила договоры на строительство торгово-развлекательного комплекса «Лето» в г. Санкт-Петербург. По состоянию на 31 декабря 2013 г. и на 31 декабря 2012 г. обязательства по этим договорам составили 27 млн. руб. и 162 млн. руб., соответственно.

Операционная аренда

За некоторыми исключениями земельные участки в г. Москве принадлежат Правительству Москвы. Аренда земельных участков в Москве осуществляется в рамках отдельного правового режима, регулируемого Правительством города. Как правило, соответствующие права аренды земельных участков предоставляются Правительством Москвы по результатам аукционов или тендеров, с оплатой авансом или за вознаграждение, выплачиваемое в форме периодических арендных платежей.

Нормативные акты в области охраны окружающей среды

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

38. События после отчетной даты

В январе 2014 года Группа завершила строительство и началась операционная деятельность пятизвездочной гостиницы «Камелия» под брендом Swissôtel в г. Сочи.

В апреле 2014 года Группа подписала с ВТБ два новых договора на открытие кредитных линий в размере 1 477 млн. руб. и 1 802 млн. руб., соответственно, для финансирования реконструкции гостиницы «Пекин» и строительства ЖК «Сады Пекина». Кредитные линии предоставляются под 9,5% годовых сроком на 3,5 года и 4 года, соответственно.