

**ЗАО «Коммерческая недвижимость
ФПК «Гарант-Инвест»**

Консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся
31 декабря 2014 года

Содержание

Аудиторское заключение	3
Консолидированный отчет о финансовом положении	6
Консолидированный отчет о совокупном доходе	7
Консолидированный отчет о движении денежных средств	8
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	9
Пояснения к финансовой отчетности	
1. Основная деятельность Группы	10
2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	11
3. Принципы представления отчетности	12
4. Основные принципы учетной политики	13
5. Инвестиционная собственность	29
6. Основные средства и нематериальные активы	31
7. Незавершенное строительство	32
8. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы	32
9. Денежные средства и их эквиваленты	33
10. Дебиторская задолженность	33
11. Авансы выданные	34
12. Прочие активы	35
13. Привлеченные кредиты и займы	36
14. Кредиторская задолженность	37
15. Выпущенные долговые ценные бумаги	37
16. Авансы полученные	38
17. Прочие обязательства	38
18. Процентные доходы и расходы	38
19. Прочие операционные доходы	38
20. Общие и административные расходы	39
21. Налог на прибыль	39
22. Уставный капитал	42
23. Нераспределенная прибыль в соответствии с российским законодательством	42
24. Приобретение дочерних компаний	43
25. Управление рисками	44
26. Управление капиталом	54
27. Условные обязательства	54
28. Справедливая стоимость финансовых инструментов	55
29. Операции со связанными сторонами	57
30. События после отчетной даты	57

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о консолидированной финансовой отчетности
ЗАО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-
Инвест» и его дочерних компаний
за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Учредителям ЗАО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ

Наименование: ЗАО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

Место нахождения: 115191, Российская Федерация, г. Москва, ул. Большая Тульская д.11

СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза» (ООО «ФинЭкспертиза»)

Государственный регистрационный номер: 1027739127734

Место нахождения: 129090, Российская Федерация, г. Москва, Олимпийский проспект, д. 14

Наименование саморегулируемой организации аудиторов: Саморегулируемая организация аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация) (СРО РСА) (от 01 декабря 2016 года)

Регистрационный номер записи в реестре аудиторских организаций (ОРНЗ): 11603076287

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ЗАО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и его дочерних компаний, состоящей из:

- консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2014 года;
- консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2014 год;
- консолидированного отчета об изменениях в капитале за 2014 год;
- консолидированного отчета о движении денежных средств за 2014 год;
- примечаний к консолидированной финансовой отчетности.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА КОНСОЛИДИРОВАННУЮ ФИНАНСОВУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство ЗАО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» 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 проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности 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 включал 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 нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая 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 включал 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 доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности консолидированной финансовой отчетности.

МНЕНИЕ

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ЗАО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и его дочерних компаний по состоянию на 31 декабря 2014 года, их финансовые результаты и движение денежных средств за 2014 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Заместитель Генерального директора
действует на основании доверенности №02-01-160677
от 01.07.2016 сроком до 30.06.2017

«11» января 2017г.



АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Консолидированный отчет о финансовом положении по
состоянию на 31 декабря 2014 года (в тысячах российских рублей)

	Примечание	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная собственность	5	17 618 409	9 805 369
Основные средства и нематериальные активы	6	852 043	522 031
Незавершенное строительство	7	130 620	2 250 773
Долгосрочные финансовые активы	8	324 709	319 887
Гудвил	24	753 027	753 027
Отложенные налоговые активы	21	1 699	9 707
Итого внеоборотных активов		19 680 507	13 660 794
Оборотные активы			
Денежные средства и их эквиваленты	9	113 139	12 657
Краткосрочные финансовые активы	8	1 117 655	292 505
Дебиторская задолженность	10	143 943	80 916
Авансы выданные	11	23 747	41 883
Прочие активы	12	142 637	196 233
Текущие налоговые активы		8 587	7 615
Итого оборотных активов		1 549 708	631 809
Итого активов		21 230 215	14 292 603
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	9 796 946	4 014 641
Привлеченные займы	13	744 185	484 153
Кредиторская задолженность	14	442 772	271 851
Отложенные налоговые обязательства	21	1 498 599	1 413 379
Итого долгосрочных обязательств		12 482 502	6 184 024
Краткосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	988 814	161 739
Привлеченные займы	13	104 813	1 144 344
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	47 829	71 298
Кредиторская задолженность	14	418 297	854 630
Авансы полученные	16	454 580	330 775
Текущие налоговые обязательства		1 555	11
Прочие обязательства	17	50 339	27 314
Итого краткосрочных обязательств		2 066 227	2 590 111
Итого обязательств		14 548 729	8 774 135
Капитал			
Уставный капитал	22	35 000	35 000
Фонд переоценки основных средств		601 904	457 671
Нераспределенная прибыль		5 025 797	3 530 547
Прибыль/(убыток) за отчетный период		1 018 785	1 495 250
Итого капитала		6 681 486	5 518 468
Итого обязательств и капитала		21 230 215	14 292 603

Панфилов А.Ю.
Генеральный директор

«30» декабря 2016 г.



Чернов В. А.
Главный бухгалтер

ЗАО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Консолидированный отчет о совокупном доходе по
состоянию на 31 декабря 2014 года (в тысячах российских рублей)

	Примечание	2014	2013
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	5	2 224 318	1 316 024
Себестоимость по договорам аренды инвестиционной собственности	5	(1 372 217)	(947 492)
Переоценка инвестиционной собственности	5	5 704 538	2 036 152
Валовая операционная прибыль		6 556 639	2 404 684
Процентные доходы	18	156 689	37 580
Процентные расходы	18	(536 003)	(228 588)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты		(4 885 538)	(289 617)
Резерв под обесценение авансов выданных, дебиторской задолженности и прочих активов	10,11,12	(8 942)	(9 668)
Прочие операционные доходы	19	346 975	191 178
Прочие операционные расходы		(102 560)	(81 142)
Операционные доходы		1 527 260	2 024 427
Общие и административные расходы	20	(445 046)	(192 406)
Прибыль/ (убыток) до налогообложения		1 082 214	1 832 021
Расходы по текущему налогу на прибыль	21	(6 259)	(6 184)
Расходы по отложенному налогу на прибыль	21	(57 170)	(330 587)
Чистая прибыль/(убыток)		1 018 785	1 495 250
Прочий совокупный доход			
Переоценка основных средств	6	180 291	77 887
Налог на прибыль, относящийся к компоненту совокупного дохода		(36 058)	(15 577)
Прочий совокупный доход/(убыток) после налогообложения		144 233	62 310
Итого совокупный доход/(убыток) за период		1 163 018	1 557 560

ЗАО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Консолидированный отчет о движении денежных средств по
состоянию на 31 декабря 2014 года (в тысячах российских рублей)

	2014	2013
Движение денежных средств от операционной деятельности		
Поступления от сдачи в аренду объектов инвестиционной недвижимости	2 294 327	1 425 815
Расходы по объектам инвестиционной недвижимости	(1 495 321)	(916 301)
Процентные доходы	87 523	49 549
Процентные расходы	(569 327)	(293 312)
Прочие операционные доходы (нетто)	120 363	(261 832)
Общие и административные расходы	(264 518)	(104 630)
Затраты на персонал	(127 200)	(64 653)
Уплаченный налог на прибыль	(5 678)	(7 963)
Движение денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах		
Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов		
Дебиторская задолженность	(63 556)	(39 813)
Авансы выданные	17 675	105 217
Прочие активы	46 020	(71 230)
Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств		
Кредиторская задолженность	(265 412)	656 662
Авансы полученные	123 805	134 707
Прочие обязательства	23 038	(49 040)
Чистое движение денежных средств от операционной деятельности	(78 261)	563 176
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности		
Расходы на инвестиционную недвижимость	(3 926)	(4 525)
Займы выданные	(1 723 797)	(605 856)
Погашение займов выданных и размещенных депозитов	444 342	396 592
Поступление от реализации активов, имеющихся в наличии для продажи	-	15 481
Приобретение дочерних компаний	-	(2 747)
Вложения в незавершенное строительство	(104 251)	(517 830)
Приобретение основных средств	(116 639)	(3 325)
Чистое движение денежных средств от инвестиционной деятельности	(1 504 271)	(722 210)
Движение денежных средств от финансовой деятельности		
Привлечение кредитов и займов	3 343 792	360 658
Погашение кредитов и займов	(1 643 152)	(292 045)
Погашение собственных выпущенных долговых ценных бумаг	(20 000)	(9 880)
Чистое движение денежных средств от финансовой деятельности	1 680 640	58 733
Влияние изменений обменных курсов на денежные средства и их эквиваленты	2 374	(1 389)
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов	100 482	(101 690)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	12 657	114 347
Денежные средства и их эквиваленты на конец года (Примечание 9)	113 139	12 657

ЗАО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Консолидированный отчет об изменениях в капитале за год,
закончившийся 31 декабря 2014 года (в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Фонд переоценки основных средств	Нераспределенная прибыль	Итого капитала
Остаток на 1 января 2013 года	35 000	395 361	3 530 547	3 960 908
Совокупный доход за 2013 год	-	62 310	1 495 250	1 557 560
Остаток на 31 декабря 2013 года	35 000	457 671	5 025 797	5 518 468
Совокупный доход за 2014 год	-	144 233	1 018 785	1 163 018
Остаток на 31 декабря 2014 года	35 000	601 904	6 044 582	6 681 486

1. Основная деятельность Группы

Настоящая консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность Закрытого акционерного общества Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и его дочерних компаний (далее — Группа). Перечень дочерних компаний Группы приведен в Примечании 3 к данной консолидированной финансовой отчетности.

Закрытое акционерное общество «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» является головной компанией Группы (далее - Компания). Компания зарегистрирована на территории Российской Федерации 6 августа 2009 года.

Приоритетные направления деятельности Группы сосредоточены на операциях, относящихся к девелопменту объектов недвижимости, и направленных на строительство торговых центров различных форматов (от 3 до 47 тысяч м²), управление и сдачу этих объектов в аренду целевым арендаторам. Целью Группы является формирование полного девелоперского цикла: от поиска и приобретения земельных участков до управления и эксплуатации построенных объектов недвижимости.

Группа не имеет филиалов.

Юридический адрес головного офиса Группы: 115191, Российская Федерация, г. Москва, ул. Большая Тульская д.11.

Фактический адрес головного офиса Группы: 127051, Российская Федерация, г. Москва, 1-ый Колобовский пер., д.19, стр.1.

Среднесписочная численность персонала Группы в 2014 году составила 250 человек (2013 год: 153 человека).

Единственным бенефициаром Группы по состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года является Панфилов А.Ю.

Ниже представлена информация об основных акционерах Компании по состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года:

Наименование	2014 Доля (%)	2013 Доля (%)
АО «Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест»	100,00	80,00
Веттурекс Лимитед (Республика Кипр)	-	20,00
Итого	100,00	100,00

Ниже представлена информация об объектах недвижимости, принадлежащих Группе по состоянию на 31 декабря 2014 года:

Наименование объекта	Месторасположение	Общая площадь здания (кв.м.)	Общая площадь земельного участка (кв.м.)	Наименование компании Группы
Торговый центр «Ритейл Парк»	г. Москва, Варшавское ш., д. 97	46 737,5	37 000	ООО «ГарантСтройИнвест»
Торговый центр «Москворечье»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26	29 750,0	18 300	ООО «Гарант - Инвест Недвижимость»
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д.11	13 212,5	3 500	ООО «Атлантстрой»
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	11 809,3	15 700	ООО «Монитор-Тайм»
Торговый центр «Коломенский»	г. Москва, просп. Андропова, д. 23	3 141,5	2 900	ООО «ТЦ Коломенский»
Торгово- ресторанный комплекс «Пражский Град»	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	2 845,4	1 950	ООО «ТЦ Пражский Град»

Ниже представлена информация об объектах недвижимости, принадлежащих Группе по состоянию на 31 декабря 2013 года:

Наименование объекта	Месторасположение	Общая площадь здания (кв.м.)	Общая площадь земельного участка (кв.м.)	Наименование компании Группы
Торговый центр «Ритейл Парк»	г. Москва, Варшавское ш., д. 97	46 737,5	37 000	ООО «ГарантСтройИнвест»
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д.11	13 212,5	3 500	ООО «Атлантстрой»
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	11 809,3	15 700	ООО «Монитор-Тайм»
Торговый центр «Коломенский»	г. Москва, просп. Андропова, д. 23	3 141,5	2 900	ООО «ТЦ Коломенский»
Торгово- ресторанный комплекс «Пражский Град»	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	2 845,4	1 950	ООО «ТЦ Пражский Град»

2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Общая характеристика

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам, в том числе отмечается сравнительно высокая инфляция. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям. В 2014 году российская экономика сохранила тенденцию на снижение темпов экономического роста, установившуюся после восстановительного подъема посткризисного 2010 года. На развитие экономики также оказали влияние факторы: введение санкций в отношении России и обвал цен на нефть, следствиями которых стали усиление оттока капитала, рост процентных ставок и резкое снижение курса рубля. Реальный темп прироста ВВП по итогам 12 месяцев 2014 года по данным Росстата составил 0,6% против 1,3% годом ранее. Год характеризовался заморозкой потребительской активности, как в частном, так и в государственном секторе, а также снижением активности в инвестициях и внешней торговле. Индекс потребительских цен по итогам 2014 года показал рост на 11,4% против 6,5% в 2013 году.

Будущее экономическое развитие Российской Федерации зависит от внешних факторов, а также мер внутреннего характера, включая меры, предпринимаемые Правительством для поддержания роста экономики и внесения изменений в правовую, юридическую и нормативную базы.

Инфляция

Состояние российской экономики характеризуется относительно высокими темпами инфляции. В таблице ниже приведены данные об индексах инфляции за последние пять лет:

Инфляция за период	
31 декабря 2014 года	11,4%
31 декабря 2013 года	6,5%
31 декабря 2012 года	6,6%
31 декабря 2011 года	6,1%
31 декабря 2010 года	8,8%

Валютные операции и валютный контроль

Иностранные валюты, в особенности доллар США и Евро, играют значительную роль при определении экономических параметров многих хозяйственных операций, совершаемых в России.

В таблице ниже приводятся курсы доллара США и Евро по отношению к рублю.

	Доллар США	Евро
31 декабря 2014 года	56,2584	68,3427
31 декабря 2013 года	32,7292	44,9699
31 декабря 2012 года	30,3727	40,2286
31 декабря 2011 года	32,1961	41,6714
31 декабря 2010 года	30,4769	40,3331

Основные допущения, сделанные при подготовке консолидированной финансовой отчетности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность отражает текущую оценку руководством Группы тех воздействий, которые оказывает на деятельность и финансовое положение Группы экономическая ситуация в Российской Федерации. Будущее развитие экономики Российской Федерации зависит в значительной степени от эффективности мер, предпринимаемых Правительством РФ и иных факторов, включая законодательные и политические события, неподконтрольные Группе. Руководство Группы приложит все возможные усилия, чтобы предсказать воздействие, которое указанные факторы могут оказать на финансовое состояние Группы. В прилагаемую консолидированную финансовую отчетность не были включены корректировки, связанные с этим риском.

3. Принципы представления отчетности

Применяемые стандарты

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее - "МСФО").

Непрерывность деятельности

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе допущения о непрерывной деятельности Группы в обозримом будущем.

Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

Данная консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях - функциональной валюте Группы. За исключением отдельно указанных случаев, все представленные финансовые данные были округлены с точностью до целых тысяч рублей.

Принципы оценки финансовых показателей

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по первоначальной стоимости, за исключением финансовых активов, имеющих в наличии для продажи, отраженных по справедливой стоимости. Инвестиционная собственность учитывается по стоимости приобретения, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости. Здания и земля, входящие в состав основных средств учитываются по справедливой стоимости и регулярно переоцениваются. Частота переоценки зависит от изменения справедливой стоимости переоцениваемых объектов основных средств.

Дочерние компании

В консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года были включены следующие дочерние компании:

Наименование	Вид деятельности	Доля участия, %	
		2014	2013
ООО «Монитор-Тайм»	Аренда	100,00	100,00
ООО «ТЦ Пражский Град»	Аренда	100,00	100,00
ООО «ТЦ Коломенский»	Аренда	100,00	100,00
ООО «ГарантСтройИнвест»	Девелопмент и аренда	100,00	100,00
ООО «Гарант-Инвест Недвижимость»	Девелопмент	100,00	100,00
ООО «Гарант-Инвест Девелопмент»	Услуги	100,00	100,00
ООО «Атлантстрой»	Аренда	100,00	100,00

4. Основные принципы учетной политики

Далее изложены основные принципы учетной политики, использованные при составлении данной консолидированной финансовой отчетности.

Основа консолидации

Дочерние компании

Дочерние компании представляют собой организации, контролируемые Группой. Финансовая отчетность дочерних компаний включается в консолидированную финансовую отчетность с даты начала действия контроля и до даты прекращения такого действия.

Дочерние компании, за исключением приобретенных у сторон, находящихся под общим контролем, включаются в консолидированную финансовую отчетность по методу приобретения. Приобретенные идентифицируемые активы, а также обязательства и условные обязательства, полученные при объединении бизнеса, отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения независимо от размера неконтролирующей доли. Группа оценивает неконтролирующую долю, представляющую собой непосредственную долю участия и дающую держателю право на пропорциональную долю чистых активов в случае ликвидации, индивидуально по каждой операции либо а) по справедливой стоимости, либо б) пропорционально неконтролирующей доле в чистых активах приобретенной компании. Неконтролирующая доля, которая не является непосредственной долей участия, оценивается по справедливой стоимости. Гудвил определяется путем вычета суммы чистых активов приобретенной компании из общей суммы следующих величин: переданного возмещения за приобретенную компанию, суммы неконтролирующей доли в приобретенной компании и справедливой стоимости доли участия в капитале приобретенной компании, принадлежавшей непосредственно перед датой приобретения. Отрицательная сумма («отрицательный гудвил») признается в составе прибыли или убытка после того как руководство повторно оценит, полностью ли идентифицированы все приобретенные активы, а также принятые обязательства и условные обязательства, и проанализирует правильность их оценки. Возмещение, переданное за приобретенную компанию, оценивается по справедливой стоимости переданных активов, выпущенных долей участия в капитале и возникших или принятых обязательств, включая справедливую стоимость активов и обязательств, возникших в результате соглашений об условном возмещении, но не включая затраты, связанные с приобретением, такие как оплата консультационных услуг, юридических услуг, услуг по проведению оценки и аналогичных профессиональных услуг.

Затраты по сделке, понесенные при выпуске долевых инструментов, вычитаются из суммы капитала; затраты по сделке, понесенные в связи с выпуском долговых ценных бумаг в рамках объединения бизнеса, вычитаются из их балансовой стоимости, а все остальные затраты по сделке, связанные с приобретением, относятся на расходы. Операции между компаниями Группы, остатки по соответствующим счетам и нереализованные прибыли по операциям между компаниями Группы взаимоисключаются. Нереализованные убытки также взаимоисключаются, кроме случаев, когда затраты не могут быть возмещены. Компания и все ее дочерние организации применяют единую учетную политику, соответствующую учетной политике Группы. Неконтролирующая доля - это часть чистых результатов деятельности и капитала дочерней компании, приходящаяся на долю участия в капитале, которой Компания не владеет прямо или косвенно. Неконтролирующая доля представляет отдельный компонент капитала Группы.

Сделки по приобретению компаний между компаниями под общим контролем

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей участия в предприятиях, находящихся под контролем фактической контролирующей стороны Группы, учитываются, как если бы соответствующая сделка приобретения имела место в начале самого раннего из представленных в отчетности периодов или на дату установления общего контроля, если последняя наступила позже; для этих целей сравнительные данные пересчитываются. Приобретенные активы, включая гудвил, и обязательства признаются по балансовой стоимости, по которой они должны были быть отражены в консолидированной финансовой отчетности контролирующей стороны Группы, с соответствующей корректировкой нераспределенной прибыли. Вознаграждение Группы признается непосредственно в составе нераспределенной прибыли.

Выбытие дочерних компаний

Когда Группа утрачивает контроль или значительное влияние, то сохраняющаяся доля в компании переоценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля, а изменения балансовой стоимости отражаются в прибыли или убытке.

Неконтрольные доли участия

Неконтрольные доли участия представляют собой долю в капитале дочерней компании, не приходящуюся, прямо или косвенно, на материнскую компанию, и представляются в составе капитала в консолидированном отчете о финансовом положении отдельно от капитала материнской компании. Разница между вознаграждением, уплаченным при приобретении неконтрольной доли участия, и балансовой стоимостью такой неконтрольной доли участия отражается непосредственно в составе нераспределенной прибыли.

Общий совокупный доход дочерней компании относится на неконтролируемую долю участия даже в том случае, если это приводит к отрицательному сальдо.

Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте переводятся в соответствующую функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции. Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте по состоянию на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на отчетную дату. Неденежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и отраженные по фактическим затратам, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции. Неденежные активы и обязательства, отраженные по справедливой стоимости, и оценочная стоимость которых выражается в иностранной валюте, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату определения справедливой стоимости. Курсовые разницы, возникающие в результате изменения валютных курсов, отражаются в отчете о совокупном доходе.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении, включают денежные средства в банках и в кассе. Для целей консолидированного отчета о движении денежных средств денежные средства и их эквиваленты состоят из денежных средств, согласно определению выше.

Финансовые инструменты

Финансовые инструменты - основные подходы к оценке

В зависимости от классификации, финансовые инструменты учитываются по справедливой стоимости или по амортизированной стоимости, как описано ниже. Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котируемая цена на активном рынке. Котируемой рыночной ценой, которая использовалась для оценки финансовых активов, является текущая цена спроса; а котируемой рыночной ценой, которая использовалась для финансовых обязательств - текущая цена предложения. Активный рынок - это рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе. Методы оценки, такие как модель дисконтированных денежных потоков, а также модели, основанные на данных аналогичных операций, совершаемых на рыночных условиях, или рассмотрение финансовых данных объекта инвестиций используются для определения справедливой стоимости финансовых инструментов, для которых недоступна рыночная информация о цене сделок. Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: (i) к 1 Уровню относятся оценки по котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, (ii) ко 2 Уровню - полученные с помощью методов оценки, в которых все используемые значительные исходные данные, которые либо прямо (к примеру, цена), либо косвенно (к примеру, рассчитанные на базе цены) являются наблюдаемыми для актива или обязательства, и (iii) оценки 3 Уровня, которые являются оценками, не основанными исключительно на наблюдаемых рыночных данных (т.е. для оценки требуется значительный объем ненаблюдаемых исходных данных). Переводы с уровня на уровень иерархии справедливой стоимости считаются имевшими место на конец отчетного периода. Затраты по сделке являются дополнительными затратами, непосредственно относящимися к приобретению, выпуску или выбытию финансового инструмента. Дополнительные затраты - это затраты, которые не были бы понесены, если бы сделка не состоялась. Затраты по сделке включают вознаграждение и комиссионные, уплаченные агентам (включая сотрудников, выступающих в качестве торговых агентов), консультантам, брокерам и дилерам, сборы, уплачиваемые регулирующим органам и фондовым биржам, а также налоги и сборы, взимаемые при передаче собственности. Затраты по сделке не включают премии или дисконты по долговым обязательствам, затраты на финансирование, внутренние административные расходы или расходы на хранение. Амортизированная стоимость представляет величину, в которой финансовый инструмент был оценен при первоначальном признании, за вычетом выплат в погашение основной суммы долга, уменьшенную или увеличенную на величину начисленных процентов, а для финансовых активов - за вычетом суммы убытков (прямых или путем использования счета оценочного резерва) от обесценения. Нарощенные проценты включают амортизацию отложенных при первоначальном признании затрат по сделке, а также любых премий или дисконта от суммы погашения с использованием метода эффективной ставки процента. Нарощенные процентные доходы и наращенные процентные расходы, включая наращенный купонный доход и амортизированный дисконт или премию (включая отложенную при предоставлении комиссии, при наличии таковой), не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей отчета о финансовом положении. Метод эффективной ставки процента - это метод распределения процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки в каждом периоде (эффективной ставки процента) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная ставка процента - это ставка, применяемая при точном дисконтировании расчетных будущих денежных платежей или поступлений (не включая будущие кредитные потери) на протяжении ожидаемого времени существования финансового инструмента или, где это уместно, более короткого периода до чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная ставка процента используется для дисконтирования денежных потоков по инструментам с плавающей ставкой до следующей даты изменения процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спрэд по плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, которые устанавливаются независимо от рыночного значения. Такие премии или дисконты амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет приведенной стоимости включает все вознаграждения и суммы, выплаченные или полученные сторонами по договору, составляющие неотъемлемую часть эффективной ставки процента.

Классификация финансовых инструментов

Группа относит свои финансовые активы к следующим категориям: финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка; финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, займы выданные и дебиторская задолженность.

Первоначальное признание и оценка финансовых инструментов

Признание финансового инструмента производится в момент принятия Группой договорных обязательств по данному инструменту. Финансовые активы и обязательства Группы первоначально отражаются по справедливой стоимости плюс прямые затраты по сделке (для инструментов, не оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка). Наилучшим отражением справедливой стоимости при первоначальном признании является цена сделки. Прибыль или убыток при первоначальном признании признается только в том случае, если между справедливой стоимостью и ценой сделки существует разница, которая может быть подтверждена другими наблюдаемыми в данный момент на рынке сделками с аналогичным финансовым инструментом или оценочным методом, в котором в качестве входящих переменных используются исключительно данные наблюдаемых рынков. Порядок учета финансовых инструментов после их первоначального признания описан ниже.

Прекращение признания финансовых инструментов

Группа прекращает признавать финансовый актив в тот момент, когда (i) он погашен, либо срок действия прав на потоки денежных средств, связанных с этими активами, истек, или (ii) Группа передала практически все риски и выгоды, связанные с владением им, или (iii) Группа не передала и не сохранила за собой риски и выгоды, связанные с владением активом, но потеряла контроль над ним. Контроль сохраняется в том случае, если контрагент не имеет практической возможности полностью продать рассматриваемый актив независимой третьей стороне без необходимости наложения дополнительных ограничений на продажу. Списание финансовых обязательств производится в случае истечения срока выполнения договорных обязательств Группы, а также в случае их выполнения или аннулирования.

Финансовые активы, отражаемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка

Финансовые активы, отраженные по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, подразделяются на две подкатегории: (i) активы, классифицированные таким образом при первоначальном признании, и (ii) активы, классифицированные как предназначенные для торговли.

Торговые инвестиции представлены ценными бумагами и другими финансовыми активами, которые приобретены с целью получения прибыли в результате краткосрочных колебаний цены или торговой маржи, или являются частью портфеля ценных бумаг, для которого наблюдается быстрая оборачиваемость. Группа классифицирует финансовые активы как инвестиции, предназначенные для торговли, если она намерена реализовать их в течение короткого периода времени после их приобретения, т.е. в течение 1 - 3 месяцев. Торговые инвестиции также включают производные финансовые инструменты. Инвестиции, предназначенные для торговли, не переводятся в другую категорию активов даже в случае изменения намерений Группы в дальнейшем.

Прочие финансовые активы, отражаемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, включают финансовые активы, которые при первоначальном признании были в безотзывном порядке отнесены к этой категории. Признание и оценка финансовых активов этой категории соответствует учетной политике, приведенной выше в отношении инвестиций, предназначенных для торговли. Руководство относит финансовые активы к данной категории только в том случае, если (а) такая классификация устраняет или существенно уменьшает несоответствия в учете, которые в противном случае возникли бы в результате оценки активов и обязательств или признания соответствующих доходов и расходов с использованием иных методов; или (б) управление группой финансовых активов, финансовых обязательств или тех и других, а также оценка их эффективности осуществляется на основе справедливой стоимости в соответствии с документально закреплённой стратегией управления рисками или инвестиционной стратегией, и информация на этой основе регулярно предоставляется на рассмотрение основному управленческому персоналу Группы и рассматривается им.

Займы выданные и дебиторская задолженность

Займы выданные и дебиторская задолженность, кроме тех, которые Группа планирует продать в краткосрочной перспективе, являются некотируемыми и непроизводными финансовыми активами, которые погашаются фиксированными или расчетными платежами. Займы выданные и дебиторская задолженность включают в себя дебиторскую задолженность, денежные средства и их эквиваленты, денежные средства ограниченные к использованию, банковские депозиты, некотируемые долговые бумаги и займы выданные. Займы выданные и дебиторская задолженность изначально признаются по справедливой стоимости и в дальнейшем амортизируются с использованием метода эффективной ставки процента.

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, отражаются по справедливой стоимости. Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой непроизводные финансовые активы, которые либо предназначены для отнесения в эту категорию, либо не классифицированы в любую из прочих категорий. Они включаются в состав долгосрочных активов, если у руководства нет намерения избавиться от данных инвестиций в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Финансовые обязательства

Все финансовые обязательства Группы относятся к одной из следующих категорий: (i) предназначенные для торговли, куда относятся производные финансовые инструменты, и (ii) прочие финансовые обязательства. Обязательства, предназначенные для торговли, учитываются по справедливой стоимости с отражением изменений справедливой стоимости через счет прибылей и убытков в том периоде, в котором изменения возникли. Прочие финансовые обязательства учитываются по амортизированной стоимости.

Торговая и прочая дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность по основной деятельности отражается по амортизированной стоимости, рассчитанной с использованием метода эффективной ставки процента, за минусом резерва под обесценение дебиторской задолженности.

Предоплаты

Предоплата, которая классифицируется как оборотные активы, представляет собой авансовые платежи поставщикам за товары и услуги. Предоплаты учитываются в сумме фактических затрат, уменьшенных на резерв под возможное обесценение. Если имеется признак того, что активы, товары или услуги, относящиеся к предоплате, не будут получены, балансовая стоимость предоплаты подлежит списанию, и соответствующий убыток от обесценения отражается в прибыли или убытке за год.

Запасы

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости и возможной чистой цены реализации. Себестоимость запасов определяется как средневзвешенная величина и включает в себя затраты на приобретение запасов, затраты на производство или переработку, а также прочие затраты на доставку до настоящего местонахождения и приведение в соответствующее состояние. Стоимость запасов собственного изготовления и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных производственных расходов при обычном уровне загрузки операционных мощностей.

Возможная чистая цена реализации представляет собой расчетную цену продажи в ходе обычной деятельности за вычетом расчетных расходов на завершение производства и расходов по продаже.

Сырье и материалы, предназначенные для операционной деятельности Группы включены в состав краткосрочных активов. Материалы, предназначенные для строительства, включены в состав незавершенного строительства.

Основные средства

Основные средства отражены по стоимости приобретения либо по переоцененной стоимости, как описано ниже, за вычетом накопленной амортизации и резерва под обесценение. Основные средства приобретенные до 1 января 2003 года скорректированы до эквивалента покупательной способности российского рубля на эту дату.

На конец отчетного периода Группа определяет наличие любых признаков обесценения основных средств (за исключением зданий и земли, отражаемых по переоцененной стоимости). Если такие признаки существуют, Группа производит оценку возмещаемой стоимости, которая определяется как наибольшая из справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу основных средств и стоимости, получаемой в результате их использования. Если остаточная стоимость основных средств превышает их оценочную возмещаемую стоимость, то стоимость основных средств уменьшается до возмещаемой стоимости, а разница отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе как расход от обесценения основных средств.

Здания и земля регулярно переоцениваются. Частота переоценки зависит от изменения справедливой стоимости переоцениваемых объектов основных средств. После первоначального признания по себестоимости здания и земля отражаются по переоцененной стоимости, представляющей собой справедливую стоимость на дату переоценки за вычетом последующей накопленной амортизации и последующих накопленных убытков от обесценения. Переоценка выполняется регулярно, чтобы избежать существенных расхождений между справедливой стоимостью переоцененного актива и его остаточной стоимостью.

После переоценки зданий накопленная по ним на дату переоценки амортизация элиминируется против балансовой стоимости, а чистая величина пересчитывается до переоцененной величины актива.

Прирост стоимости от переоценки отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе в составе прочего совокупного дохода, за исключением сумм восстановления предыдущего уменьшения стоимости данного актива, ранее отраженного в составе прибыли или убытка.

Уменьшение стоимости от переоценки отражается в составе прибыли или убытка в консолидированном отчете о совокупном доходе, за исключением непосредственного зачета такого уменьшения против предыдущего прироста стоимости по тому же активу, отраженного непосредственно в составе прочего совокупного дохода как эффект от переоценки основных средств.

Фонд переоценки основных средств относится непосредственно на нераспределенную прибыль после реализации суммы переоценки в момент списания или выбытия актива.

Прибыли и убытки, возникающие в результате выбытия основных средств, определяются на основе их стоимости и отражаются по статье прочие операционные доходы/расходы консолидированного отчета о совокупном доходе.

Затраты на ремонт и техническое обслуживание отражаются в консолидированном отчете о совокупном доходе в момент их возникновения.

Амортизация

Амортизация объекта основных средств начинается с момента ввода его в эксплуатацию. Амортизация начисляется по методу равномерного списания в течение следующих сроков полезного использования активов:

Здания - 40 лет;

Мебель, офисное и компьютерное оборудование - 3 - 5 лет.

Земля имеет неограниченный срок полезной службы и амортизации не подлежит.

В конце срока эксплуатации остаточная стоимость актива представляет собой оценочную сумму, которую Группа получила бы в настоящий момент в случае продажи этого актива, за вычетом оценочных затрат по выбытию, если бы состояние и возраст данного актива соответствовали возрасту и состоянию, которые данный актив будет иметь в конце срока полезного использования. Остаточная стоимость активов и срок их полезного использования пересматриваются и, если необходимо, корректируются на конец отчетного периода.

Незавершенное строительство

Имущество, находящееся в процессе строительства или реконструкции для последующего использования в качестве основных средств или инвестиционной собственности учитывается в составе незавершенного строительства. Незавершенное строительство учитывается по первоначальной стоимости за вычетом резерва под обесценение.

По завершении строительства активы переводятся в состав основных средств или инвестиционной собственности и отражаются по балансовой стоимости на момент перевода. Незавершенное строительство не подлежит амортизации до момента ввода актива в эксплуатацию.

Операционная и финансовая аренда - Группа в качестве арендатора

Аренда имущества, при которой арендодатель фактически сохраняет за собой риски и выгоды, связанные с правом собственности на объект аренды, классифицируется как операционная аренда. Платежи по договору операционной аренды равномерно списываются на расходы в течение срока аренды и учитываются в отчете о совокупном доходе.

Договоры аренды, по условиям которых Группа принимает на себя практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на объект аренды, классифицируются как договоры финансовой аренды. При первоначальном признании арендованный актив оценивается в сумме, равной его справедливой стоимости или приведенной стоимости минимальных арендных платежей, в зависимости от того, какая из них меньше. После первоначального признания арендованный актив учитывается в соответствии с принципами учетной политики, применимыми к этому активу.

Минимальные арендные платежи по договорам финансовой аренды распределяются между расходами по финансированию и погашением обязательства. Расходы по финансированию в течение срока аренды относятся на каждый период таким образом, чтобы обеспечить отражение расходов по постоянной периодической процентной ставке, начисляемой на остаток обязательств.

Операционная аренда - Группа в качестве арендодателя

Группа отражает в отчете о финансовом положении активы, являющиеся предметом операционной аренды, в зависимости от характера актива. Арендный доход по договорам операционной аренды равномерно отражается в отчете о совокупном доходе в течение срока аренды в составе прочих операционных доходов. Совокупная стоимость льгот, предоставленных арендаторам, равномерно отражается как сокращение арендного дохода в течение срока аренды. Первоначальные прямые затраты, понесенные в связи с договором операционной аренды, прибавляются к балансовой стоимости актива, сдаваемого в аренду и признаются расходом на протяжении срока аренды на той же основе, что и арендный доход.

Инвестиционная собственность

Инвестиционная собственность - это незанимаемая Группой собственность, удерживаемая Группой с целью повышения стоимости вложенного капитала.

Первоначально инвестиционная собственность учитывается по стоимости приобретения, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости, пересмотренной с целью отражения рыночных условий на конец отчетного периода. Справедливая стоимость инвестиционной собственности - это сумма, на которую можно обменять эту собственность при совершении сделки на рыночных условиях между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, без вычета затрат по сделке.

Рыночная стоимость инвестиционной собственности Группы определяется на основании отчетов независимых оценщиков, обладающих признанной квалификацией и имеющих недавний профессиональный опыт оценки имущества, аналогичного оцениваемой собственности по своему местонахождению и категории.

Доходы и расходы, связанные с изменением справедливой стоимости инвестиционной собственности, отражаются в прибыли или убытке за год.

В случае, когда Группа начинает использовать инвестиционную собственность для собственной операционной деятельности, эта собственность переводится в категорию основные средства, а ее балансовая стоимость на дату реклассификации считается ее остаточной стоимостью для целей последующего начисления амортизации.

Гудвил

Гудвил по приобретенным дочерним компаниям раскрывается отдельной строкой в консолидированном отчете о финансовом положении. Гудвил учитывается по первоначальной стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения, при наличии таковых.

Группа проверяет гудвил на предмет обесценения не реже одного раза в год, а также при наличии признаков обесценения.

Гудвил распределяется между генерирующими единицами или группами генерирующих единиц, которые, как ожидается, получают преимущества синергетического эффекта от объединения бизнеса. Генерирующие единицы или группы рассматриваются на наиболее низком из уровней, на котором Группа осуществляет контроль над возмещением гудвила, но при этом данный уровень не должен быть выше уровня сегмента. Прибыль или убыток от выбытия какой-либо части бизнеса генерирующей единицы, на которую был распределен гудвил, рассчитывается с учетом балансовой стоимости гудвила, относящегося к выбывающей части бизнеса, который обычно определяется по соотношению стоимости выбывшей части бизнеса и стоимости генерирующей единицы, остающейся после выбытия.

Нематериальные активы

Нематериальные активы Группы, кроме гудвила, имеют конечный срок полезного использования и, в основном, включают капитализированное программное обеспечение, патенты, торговые марки и лицензии. Приобретенные лицензии на компьютерное программное обеспечение, патенты и торговые марки капитализируются в сумме затрат, понесенных на их приобретение и внедрение.

Нематериальные активы амортизируются линейным методом в течение срока их полезного использования.

В случае обесценения балансовая стоимость нематериальных активов списывается до наибольшей из ценности их использования и справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу.

Обесценение финансовых активов

На конец отчетного периода Группа оценивает наличие объективных признаков обесценения финансового актива или группы финансовых активов. Убытки от обесценения признаются в консолидированном отчете о совокупном доходе по мере их понесения в результате одного или более событий («событий убытка»), произошедших после первоначального признания финансового актива и влияющих на величину или момент возникновения будущих денежных потоков, которые связаны с финансовым активом или с группой финансовых активов, которые можно оценить с достаточной степенью надежности. В случае, если у Группы отсутствуют объективные доказательства обесценения для индивидуально оцененного финансового актива, этот актив включается в группу финансовых активов с аналогичными характеристиками кредитного риска и оценивается в совокупности с ними на предмет обесценения.

(1) Обесценение займов выданных

В отношении займов выданных, учет которых производится по амортизированной стоимости, Группа оценивает на индивидуальной основе наличие объективных признаков обесценения для отдельно значимых финансовых активов и в совокупности для финансовых активов, которые не являются отдельно значимыми.

Ниже перечислены основные критерии, на основе которых определяется наличие объективных признаков обесценения займов выданных по отдельно значимым финансовым активам:

просрочка любого очередного платежа;

значительные финансовые трудности заемщика, подтверждаемые финансовой информацией, находящейся в распоряжении Группы;

угроза банкротства или другая финансовая реорганизация заемщика;

негативное изменение национальных или местных экономических условий, оказывающих воздействие на заемщика;

нарушение договора, например, отказ или уклонение от уплаты процентов или основной суммы долга;

предоставление кредитором льготных условий по экономическим или юридическим причинам, связанным с финансовыми трудностями заемщика, на что кредитор не решился бы ни при каких других обстоятельствах.

Займы предоставленные оцениваются на предмет обесценения на индивидуальной основе.

В случае наличия объективных свидетельств понесения убытков от обесценения, сумма убытка представляет собой разницу между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью оцененных будущих потоков денежных средств.

Балансовая стоимость актива снижается за счет использования резерва, и сумма убытка признается в консолидированном отчете о совокупном доходе.

В случае наличия объективных свидетельств понесения убытков от обесценения, сумма убытка представляет собой разницу между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью оцененных будущих потоков денежных средств. Балансовая стоимость актива снижается за счет использования резерва, и сумма убытка признается в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Приведенная стоимость ожидаемых будущих денежных потоков дисконтируется по первоначальной эффективной процентной ставке по активу. Если займ предоставлен по переменной процентной ставке, то ставкой дисконтирования для оценки убытков от обесценения будет текущая эффективная процентная ставка. Расчет приведенной стоимости ожидаемых будущих потоков денежных средств по финансовым активам, имеющим обеспечение, отражает денежные средства, которые могут быть получены в случае обращения взыскания, за вычетом затрат на получение и реализацию обеспечения.

Если в последующем периоде сумма убытка от обесценения снижается, и это снижение может быть объективно отнесено к событию, наступившему после признания обесценения, как, например, повышение кредитного рейтинга дебитора, ранее отраженный убыток от обесценения восстанавливается в консолидированном отчете совокупном доходе посредством корректировки созданного резерва.

Активы, погашение которых невозможно, и в отношении которых завершены все необходимые процедуры с целью полного или частичного возмещения и определена окончательная сумма убытка, списываются за счет сформированного резерва под обесценение. Балансовая стоимость обесценившихся финансовых активов напрямую не уменьшается.

В соответствии с российским законодательством при списании нереальных для взыскания займов выданных и процентов по ним Группа обязана предпринять необходимые и достаточные меры по взысканию указанных займов, возможность осуществления которых вытекает из закона, обычаев делового оборота либо договора.

(2) Обесценение дебиторской задолженности

Резерв под обесценение дебиторской задолженности формируется при наличии объективных данных, свидетельствующих о том, что Группа не сможет получить суммы, причитающиеся к уплате в соответствии с первоначальными условиями соглашения. Данная оценка производится на индивидуальной основе.

Сумма резерва представляет собой разницу между балансовой и оценочной возмещаемой стоимостью задолженности, рассчитанной как текущая стоимость ожидаемых денежных потоков.

Суммы дебиторской задолженности, погашение которых невозможно, списываются за счет сформированного в консолидированном отчете о финансовом положении соответствующего резерва под обесценение. Списание осуществляется только после завершения всех необходимых процедур и определения суммы убытка. Получение ранее списанных сумм, классифицированных как невозможные к получению, включается в состав прочих операционных доходов.

Если сумма ранее созданного резерва под обесценение снижается благодаря каким-либо событиям после его списания, то восстановление резерва отражается по кредиту строк «Расходы по созданию резервов под обесценение дебиторской задолженности», в консолидированном отчете о совокупном доходе.

(3) Обесценение финансовых активов, имеющих в наличии для продажи

На конец каждого отчетного периода Группа оценивает наличие объективных признаков обесценения по финансовой инвестиции или группе инвестиций, имеющих в наличии для продажи.

В отношении инвестиций в долевые инструменты, классифицированных как имеющиеся в наличии для продажи, основным критерием, на основе которого определяется наличие объективных признаков убытка от обесценения, является существенное или длительное снижение справедливой стоимости долевой ценной бумаги ниже стоимости ее приобретения. Для определения того, какое снижение стоимости является существенным и/или какое продолжительным, необходимо применять суждение. Для Группы существенным является снижение справедливой стоимости более чем на 20% по сравнению со стоимостью приобретения, продолжительным снижением - снижение стоимости в течение более шести месяцев.

Группа также оценивает прочие факторы, такие, как волатильность цены на акцию. Накопленный убыток от обесценения, определенный как разница между стоимостью приобретения и текущей справедливой стоимостью за вычетом убытка от обесценения данного актива, который был первоначально признан на счетах прибылей и убытков, переклассифицируется из прочего совокупного дохода на счета прибылей и убытков.

Убытки от обесценения долевого инструмента не восстанавливаются через счет прибылей и убытков, увеличение справедливой стоимости после обесценения признается непосредственно в составе прочего совокупного дохода.

В отношении долговых инструментов, классифицированных как имеющиеся в наличии для продажи, оценка на наличие признаков обесценения производится по тем же принципам, что и для финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости. Процентные доходы начисляются на основе сниженной балансовой стоимости, с использованием процентной ставки, примененной для дисконтирования будущих денежных потоков в целях оценки убытков от обесценения. Процентные доходы отражаются в консолидированном отчете о совокупном доходе по строке процентные доходы.

Если в следующем году справедливая стоимость долгового инструмента увеличивается, и это увеличение объективно связано с событием, произошедшим после того, как убытки от обесценения были признаны в консолидированном отчете о совокупном доходе, то убытки от обесценения восстанавливаются с отражением дохода в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Авансы полученные

Авансы полученные представляют собой суммы авансов полученных по договорам операционной аренды. Авансы полученные учитываются по себестоимости в консолидированном отчете о финансовом положении.

Кредиты и займы

Кредиты и займы первоначально учитываются по справедливой стоимости за вычетом произведенных затрат по сделке, а затем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента; разница между суммой первоначального признания и суммой к погашению отражается как процентные расходы в течение срока использования заемных средств.

Затраты по займам, привлеченным на общие и конкретные цели, непосредственно относимые к приобретению, строительству или производству актива, подготовка которого к использованию по назначению или для продажи обязательно требует значительного времени (актив, отвечающий определенным требованиям), входят в состав стоимости такого актива. Капитализация затрат по займам продолжается до даты, когда завершены практически все работы, необходимые для подготовки актива к использованию или к продаже. Группа капитализирует затраты по кредитам и займам, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела капитальные расходы по активам, отвечающим определенным требованиям. Капитализированные затраты по займам рассчитываются на основе средней стоимости финансирования Группы (средневзвешенные процентные расходы применяются к расходам на квалифицируемые активы) за исключением случаев, когда средства заимствованы для приобретения актива, отвечающего определенным требованиям. Если это происходит, капитализируются фактические затраты, понесенные по конкретным займам в течение периода, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность признается, если контрагент выполнил свои обязательства по контракту, и учитывается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

Налог на добавленную стоимость

Выручка, расходы и активы признаются за вычетом суммы налога на добавленную стоимость, кроме случаев, когда:

- НДС, возникший по покупке активов или услуг, не возмещается налоговым органом; в этом случае НДС признается как часть затрат на приобретение актива или часть расходной статьи; и

- дебиторская и кредиторская задолженности отражаются с учетом суммы НДС.

Чистая сумма НДС, возмещаемого налоговым органом или уплачиваемая ему, включается в состав дебиторской или кредиторской задолженности в консолидированном отчете о финансовом положении.

Кредиторская задолженность по прочим налогам

Кредиторская задолженность по прочим налогам включает в себя обязательства по уплате налогов, начисленные в соответствии с действующим законодательством и не погашенные на конец отчетного периода.

Уставный капитал

Уставный капитал отражается по первоначальной стоимости. Затраты на оплату услуг третьим сторонам, непосредственно связанные с выпуском новых акций, за исключением случаев объединения компаний, отражаются в составе капитала как уменьшение суммы, полученной в результате данной эмиссии.

Дивиденды

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала на конец отчетного периода только в том случае, если они были объявлены до конца отчетного периода включительно. Информация о дивидендах раскрывается в примечании о событиях, произошедших после конца отчетного периода. Выплата дивидендов и прочее распределение прибыли осуществляется на основе чистой прибыли текущего года по бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с российским законодательством.

После утверждения общим собранием акционеров дивиденды отражаются в консолидированной финансовой информации как распределение прибыли.

Условные активы и обязательства

Условные активы не отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в консолидированной финансовой информации в тех случаях, когда получение связанных с ними экономических выгод является вероятным.

Условные обязательства не отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в консолидированной финансовой информации, за исключением случаев, когда выбытие ресурсов в связи с их погашением является маловероятным.

Резервы предстоящих расходов и платежей

Резервы по обязательствам и платежам начисляются, если Группа вследствие какого-либо прошлого события имеет существующие обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуется выбытие ресурсов, содержащих экономические выгоды, и величину обязательства можно оценить в денежном выражении с достаточной степенью надежности. Резервы определяются путем дисконтирования расчетных будущих денежных потоков по ставке до налогообложения, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и рисков, свойственных данному обязательству.

В тех случаях, когда Группа ожидает возмещения затрат по резерву, сумма возмещения отражается как отдельный актив, при условии, что получение такого возмещения практически бесспорно.

Налог на прибыль

Налог на прибыль отражается в финансовой отчетности в соответствии с требованиями законодательства, действующего на конец отчетного периода. Расходы (возмещение) по налогу на прибыль включают текущий и отложенный налоги и признаются в прибыли или убытке за год, за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе капитала или в составе прочего совокупного дохода. Помимо этого в Российской Федерации действуют различные операционные налоги, применяющиеся в отношении компаний Группы. Эти налоги отражаются в консолидированном отчете о совокупном доходе в составе общих и административных расходов.

Текущий налог

Текущий налог представляет собой сумму, которая, как ожидается, будет уплачена налоговым

органам (возмещена за счет налоговых органов) в отношении налогооблагаемой прибыли или убытка за текущий и предыдущие периоды.

Отложенный налог

Отложенный налог на прибыль рассчитывается по методу балансовых активов и обязательств в отношении всех налоговых убытков к переносу и временных разниц между налогооблагаемой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей консолидированной финансовой информации.

Отложенные суммы налога оцениваются по ставкам налогообложения, фактически вступившим в силу на конец отчетного периода, или которые, как ожидается, будут применяться в течение периода восстановления временных разниц или использования перенесенных с прошлых периодов налоговых убытков. Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются друг против друга, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств. Отложенные налоговые активы в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков отражаются в той степени, в какой существует вероятность получения достаточной налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы указанные вычеты. Для определения суммы отложенных налоговых активов, которую можно признать в финансовой информации, на основании вероятных сроков и размера будущей налогооблагаемой прибыли, а также будущих стратегий налогового планирования, необходимо суждение руководства.

Вознаграждения работникам

Расходы на оплату труда и отчисления

Начисление заработной платы, взносов в пенсионный фонд Российской Федерации и фонд социального страхования, оплачиваемого ежегодного отпуска и отпуска по болезни, премий, а также неденежных льгот проводится в том году, в котором услуги, определяющие данные виды вознаграждения, были оказаны сотрудниками Группы.

Расходы по пенсионному обеспечению

Группа производит отчисления в пенсионный фонд Российской Федерации от имени своих работников и не имеет иных обязательств по выплате других пенсионных отчислений. Размер пенсионных отчислений учитывался в том же периоде, в котором производился учет соответствующей заработной платы. Группа не имеет каких-либо правовых или вытекающих из сложившейся деловой практики обязательств по выплате пенсий или аналогичных выплат.

Отражение доходов и расходов

Процентные доходы и расходы отражаются в консолидированном отчете о совокупном доходе по всем долговым инструментам по методу начисления и рассчитываются по методу эффективной процентной ставки. Метод эффективной процентной ставки — это метод расчета амортизированной стоимости финансового актива или финансового обязательства и распределения процентных доходов и процентных расходов на соответствующий период. Эффективная процентная ставка — это ставка дисконтирования расчетных будущих денежных выплат или поступлений на ожидаемый срок действия финансового инструмента до первоначальной стоимости финансового актива или финансового обязательства. При расчете эффективной процентной ставки Группа оценивает потоки денежных средств с учетом всех договорных условий в отношении финансового инструмента, но не учитывает будущие убытки по кредитам. Такой расчет включает все комиссии и сборы, уплаченные и полученные сторонами договора, составляющие неотъемлемую часть эффективной ставки процента, затраты по сделке, а также все прочие премии или дисконты.

Процентные доходы включают проценты по займам предоставленным. В случае, если возникает сомнение в своевременном погашении займов предоставленных, они переоцениваются до возмещаемой стоимости с последующим отражением процентного дохода на основе процентной ставки, которая использовалась для дисконтирования будущих денежных потоков с целью оценки возмещаемой стоимости.

Группа капитализирует процентные расходы по привлеченным кредитам и займам, связанным со строительством торговых центров.

Прочие доходы и расходы отражаются по методу начисления после предоставления услуги. Этот же принцип применяется в отношении прочих услуг, которые оказываются на постоянной основе в течение длительного периода времени.

Информация по сегментам

Отчетность по сегментам представлена с позиции видения руководства и относится к компонентам Группы, которые определяются как операционные сегменты. Операционные сегменты определены на основе внутренних отчетов, предоставляемых высшему руководящему органу, ответственному за принятие операционных решений. Группа определила генерального директора в качестве ответственного за принятие операционных решений, а внутренние отчеты, используемые высшим руководством для оценки операций и принятия решений по распределению ресурсов, взяла за основу для раскрытия информации по сегментам. Данные внутренние отчеты составляются на такой же основе, как и данная консолидированная финансовая отчетность.

Вся операционная деятельность группы осуществляется на территории Российской Федерации.

Генеральный директор Группы не получает и не анализирует отдельно информацию по компаниям на регулярной основе с целью принятия операционных решений. Кроме того, финансовая информация по деятельности Группы также представляется и анализируется генеральным директором в совокупности. Следовательно, деятельность Группы включает только один сегмент - недвижимость. В связи с этим информация по операционным сегментам не приводится.

Новые стандарты и разъяснения, еще не вступившие в действие

Опубликован ряд новых стандартов и разъяснений, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2015 года или после этой даты, и которые Группа не приняла досрочно:

МСФО (IFRS) 9 “Финансовые инструменты: Классификация и оценка”. Основные отличия стандарта, вступающего в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты:

Финансовые активы должны классифицироваться по трем категориям оценки: оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости, оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прочего совокупного дохода, и оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка. Классификация зависит от бизнес-модели управления финансовыми активами предприятия и от того, включают ли предусмотренные договором потоки денежных средств исключительно выплаты основной суммы и процентов. Если долговой инструмент удерживается для получения средств, то он может учитываться по амортизированной стоимости, если он при этом соответствует также требованию о выплате исключительно основной суммы и процентов. Долговые инструменты, отвечающие требованию о выплате исключительно основной суммы и процентов, удерживаемые в портфеле, когда предприятие одновременно удерживает потоки денежных средств активов и продает активы, могут быть отнесены к категории отражаемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прочего совокупного дохода. Финансовые активы, которые не содержат потоки денежных средств, отвечающие требованию о выплате исключительно основной суммы и процентов, должны оцениваться по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка (например, производные инструменты). Встроенные производные инструменты не отделяются от финансовых активов, а включаются в их состав при оценке соблюдения условия выплаты исключительно основной суммы и процентов. Инвестиции в долевые инструменты всегда оцениваются по справедливой стоимости. Однако руководство может принять окончательное решение об отражении изменений справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода, если рассматриваемый инструмент не относится к категории “предназначенных для торговли”. Если же долевой инструмент относится к категории “предназначенных для торговли”, то изменения в справедливой стоимости представляются в составе прибыли или убытка. Большинство требований МСФО (IAS) 39 в отношении классификации и оценки финансовых обязательств были перенесены в МСФО (IFRS) 9 без изменений. Основным отличием является требование к предприятию раскрывать эффект изменений собственного кредитного риска финансовых обязательств, отнесенных к категории оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, в составе прочего совокупного дохода. МСФО (IFRS) 9 вводит новую модель признания убытков от обесценения: модель ожидаемых кредитных убытков.

Модель предусматривает “трехэтапный” подход, основанный на изменении кредитного качества финансовых активов с момента их первоначального признания. На практике эти новые правила означают, что предприятия должны будут учитывать мгновенные убытки, равные ожидаемым кредитным убыткам за 12 месяцев, при первоначальном признании финансовых активов, которые не являются обесцененными кредитными активами (или ожидаемым кредитным убыткам за весь срок действия для торговой дебиторской задолженности). В тех случаях, когда имело место значительное увеличение кредитного риска, обесценение оценивается с использованием кредитных убытков за весь срок действия кредита, а не кредитным убыткам за 12 месяцев. Модель предусматривает операционные упрощения для аренды и торговой дебиторской задолженности. Пересмотренные требования к учету при хеджировании обеспечивают более тесную связь учета с управлением рисками. Данный стандарт предоставляет предприятиям возможность выбора учетной политики: они могут применять учет хеджирования в соответствии с МСФО (IFRS) 9 или продолжать применять ко всем отношениям хеджирования МСФО (IAS) 39, так как в стандарте не рассматривается учет при макрохеджировании.

Поправки к МСФО (IAS) 19 – “Пенсионные планы с установленными выплатами: взносы работников” (выпущены в ноябре 2013 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2014 года). Данная поправка разрешает предприятиям признавать взносы работников как уменьшение стоимости услуг в том периоде, в котором соответствующие услуги работников были оказаны, а не распределять эти взносы по периодам оказания услуг, если сумма взносов работников не зависит от продолжительности трудового стажа.

Ежегодные усовершенствования МСФО, 2012 г. (выпущены в декабре 2013 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2014 года или после этой даты, если не указано иное). Усовершенствования представляют собой изменения в семи стандартах.

Пересмотренный МСФО (IFRS) 2 уточняет определение “условия перехода” и вводит отдельные определения для “условия деятельности” и “условия срока службы”. Поправка вступает в силу для операций с платежами, основанными на акциях, для которых дата предоставления приходится на 1 июля 2014 г. или более позднюю дату.

Пересмотренный МСФО (IFRS) 3 уточняет, что (1) обязательство по выплате условного возмещения, отвечающее определению финансового инструмента, классифицируется как финансовое обязательство или как капитал на основании определений МСФО (IAS) 32, и (2) любое условное возмещение, не являющееся капиталом, как финансовое, так и нефинансовое, оценивается по справедливой стоимости на каждую отчетную дату, а изменения справедливой стоимости отражаются в прибыли или убытке. Поправки к МСФО (IFRS) 3 вступают в силу для объединений бизнеса, в которых дата приобретения приходится на 1 июля 2014 г. или более позднюю дату.

В соответствии с пересмотренным МСФО (IFRS) 8 необходимо (1) представлять раскрытие информации относительно профессиональных суждений руководства, вынесенных при агрегировании операционных сегментов, включая описание агрегированных сегментов и экономических показателей, оцененных при установлении того факта, что агрегированные сегменты обладают схожими экономическими особенностями, и (2) выполнять сверку активов сегмента и активов предприятия при отражении в отчетности активов сегмента.

Поправка, внесенная в основу для выводов МСФО (IFRS) 13, разъясняет, что исключение некоторых параграфов из МСФО (IAS) 39 после выхода МСФО (IFRS) 13 не ставило целью отменить возможность оценки краткосрочной дебиторской и кредиторской задолженности по сумме счетов в тех случаях, когда воздействие отсутствия дисконтирования несущественно.

В МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 38 были внесены поправки, разъясняющие, каким образом должны отражаться в учете валовая балансовая стоимость и накопленная амортизация при использовании предприятием модели переоценки.

В соответствии с пересмотренным МСФО (IAS) 24 связанной стороной считается также предприятие, оказывающее услуги по предоставлению старшего руководящего персонала отчитывающемуся предприятию или материнскому предприятию отчитывающегося предприятия (“управляющее предприятие”) и вводит требование о необходимости раскрывать информацию о суммах, начисленных отчитывающемуся предприятию управляющим предприятием за оказанные услуги.

Ежегодные усовершенствования МСФО, 2013 г. (выпущены в декабре 2013 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2014 года или после этой даты, если не указано иное). Усовершенствования представляют собой изменения в четырех стандартах.

Поправка, внесенная в основу для выводов в МСФО (IFRS) 1, разъясняет, что новая версия стандарта еще не является обязательной, но может применяться досрочно; компания, впервые применяющая МСФО, может использовать старую или новую версию этого стандарта при условии, что ко всем представляемым в отчетности периодам применяется один и тот же стандарт.

В МСФО (IFRS) 3 внесена поправка, разъясняющая, что данный стандарт не применяется к учету образования любой совместной деятельности в соответствии с МСФО (IFRS) 11. Эта поправка также разъясняет, что исключение из сферы применения стандарта действует только для финансовой отчетности самой совместной деятельности.

Поправка к МСФО (IFRS) 13 разъясняет, что исключение, касающееся портфеля в МСФО (IFRS) 13, которое позволяет предприятию оценивать справедливую стоимость группы финансовых активов и финансовых обязательств на нетто-основе, применяется ко всем договорам (включая договора покупки и продажи нефинансовых объектов) в рамках сферы применения МСФО (IAS) 39 или МСФО (IFRS) 9.

В МСФО (IAS) 40 внесена поправка, разъясняющая, что стандарты МСФО (IAS) 40 и МСФО (IFRS) 3 не являются взаимно исключаящими. Руководство в МСФО (IAS) 40 помогает составителям отчетности понять разницу между инвестиционной собственностью и недвижимостью, занимаемой владельцем.

Составителям отчетности также необходимо изучить руководство в МСФО (IFRS) 3 для того, чтобы определить, является ли приобретение инвестиционной собственности объединением бизнеса.

“Учет сделок по приобретению долей участия в совместных операциях” - Поправки к МСФО (IFRS) 11 (выпущены 6 мая 2014 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 года или после этой даты). Данная поправка вводит новое руководство в отношении учета сделок по приобретению доли участия в совместной операции, представляющей собой бизнес.

“Разъяснения в отношении методов начисления амортизации основных средств и нематериальных активов” - Поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 38 (выпущены 12 мая 2014 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 года или после этой даты). В данной поправке Правления КМСФО разъясняет, что использование методов, основанных на выручке, для расчета амортизации актива не подходит, так как выручка, генерированная деятельностью, которая включает использование актива, обычно отражает факторы, не являющиеся потреблением экономических выгод, связанных с этим активом.

МСФО (IFRS) 15 “Выручка по договорам с клиентами” (выпущен 28 мая 2014 года и вступает в силу для периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты). Новый стандарт вводит ключевой принцип, в соответствии с которым выручка должна признаваться, когда товары или услуги передаются клиенту, по цене сделки. Любые отдельные партии товаров или услуг должны признаваться отдельно, а все скидки и ретроспективные скидки с контрактной цены, как правило, распределяются на отдельные элементы. Если размер вознаграждения меняется по какой-либо причине, следует признать минимальные суммы, если они не подвержены существенному риску пересмотра. Затраты, связанные с обеспечением контрактов с клиентами, должны капитализироваться и амортизироваться на срок, в течение которого получены выгоды от контракта.

“Метод долевого участия в отдельной финансовой отчетности” - Поправки к МСФО (IAS) 27 (выпущены в 12 августа 2014 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 года или после этой даты). Данные поправки разрешают предприятиям использовать метод долевого участия для учета инвестиций в дочерние, совместные и ассоциированные предприятия в отдельной финансовой отчетности.

“Продажа или взнос активов в ассоциированное или совместное предприятие инвестором” - Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 (выпущены 11 сентября 2014 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 года или после этой даты). Данные поправки устраняют несоответствие между требованиями МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28, касающимися продажи или вноса активов в ассоциированное или совместное предприятие инвестором.

Основное последствие применения поправок заключается в том, что прибыль или убыток признаются в полном объеме в том случае, если сделка касается бизнеса.

Если активы не представляют собой бизнес, даже если этими активами владеет дочернее предприятие, признается только часть прибыли или убытка.

Ежегодные усовершенствования Международных стандартов финансовой отчетности, 2014 год (выпущены в 25 сентября 2014 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 года или после этой даты). Поправки оказывают влияние на 4 стандарта.

Цель поправки к МСФО (IFRS) 5 - разъяснить, что изменение способа выбытия (перенос из категории “предназначенные для продажи” в категорию “предназначенные для распределения” или наоборот) не является изменением плана продажи или распределения и не должно отражаться в учете в качестве изменения данного плана.

В поправке к МСФО (IFRS) 7 содержатся дополнительные указания, помогающие руководству определить, означают ли условия соглашения по обслуживанию переданного финансового актива наличие продолжающегося участия для целей раскрытия информации в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 7. Кроме того, в поправке разъясняется, что требования относительно раскрытия информации о взаимозачете, изложенные в МСФО (IFRS) 7, применительно к промежуточной финансовой отчетности отсутствуют, за исключением случаев, когда это требуется в соответствии с МСФО (IAS) 34.

В поправке к МСФО (IAS) 19 разъясняется, что применительно к обязательствам по выплате вознаграждений по окончании трудовой деятельности решения, касающиеся ставки дисконтирования, наличия развитого рынка (“глубокого рынка”) высококачественных корпоративных облигаций, или решения о том, какие государственные облигации использовать в качестве ориентира, должны быть основаны на той валюте, в которой выражены обязательства, а не валюте той страны, в которой данные обязательства возникают.

В МСФО (IAS) 34 введено требование, согласно которому промежуточная финансовая отчетность должна содержать перекрестную ссылку на местоположение “в других формах промежуточной финансовой отчетности”.

“Раскрытие информации” - Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены в декабре 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г.). В стандарт были внесены поправки, уточняющие понятие существенности и разъясняющие, что предприятию не нужно представлять раскрытия информации, требуемые МСФО в случае их несущественности, даже если такие раскрытия включены в список требований определенного стандарта международной финансовой отчетности или являются минимально необходимыми раскрытиями. В стандарт также включено новое руководство по представлению в финансовой отчетности промежуточных итоговых сумм, в соответствии с которым промежуточные итоговые суммы (а) должны включать статьи, признание и оценка которых осуществляется в соответствии с МСФО; (б) должны быть представлены и обозначены так, чтобы обеспечивалось понимание компонентов промежуточных итоговых сумм; (в) должны быть последовательными от периода к периоду; и (г) должны быть отражены таким образом, чтобы на их представлении не был сделан больший акцент, чем на представлении промежуточных итоговых сумм и итоговых сумм, требуемых МСФО.

“Применение исключения из требования консолидации для инвестиционных компаний” - Поправки к МСФО (IFRS) 10, МСФО (IFRS) 12 и МСФО (IAS) 28 (выпущены в августе 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г.). Эти поправки поясняют, что инвестиционная компания обязана оценивать свои инвестиции в дочерние предприятия, являющиеся инвестиционными компаниями, по справедливой стоимости через прибыли или убытки. Помимо этого, исключение из требования о составлении консолидированной отчетности в случае, если конечное или любое материнское предприятие указанного предприятия представляет консолидированную финансовую отчетность, доступную для открытого пользования, дополнено пояснением о том, что данное исключение применяется независимо от того, включено ли дочернее предприятие в консолидацию или оценено по справедливой стоимости через прибыли или убытки в соответствии с МСФО (IFRS) 10 в консолидированной финансовой отчетности указанного конечного или любого материнского предприятия.

По мнению руководства Группы, применение перечисленных выше новых стандартов и разъяснений не повлияет существенно на консолидированную финансовую отчетность Группы в течение периода их первоначального применения.

Данная консолидированная финансовая отчетность включает в себя все МСФО, которые являлись действующими на конец отчетного периода.

5. Инвестиционная собственность

Ниже представлена информация об изменении справедливой стоимости инвестиционной собственности:

Справедливая стоимость на 1 января 2013 года	6 927 023
Изменение справедливой стоимости в течение года	2 036 152
Приобретение дочерней компании	837 669
Модернизация	4 525
Справедливая стоимость на 31 декабря 2013 года	9 805 369
Изменение справедливой стоимости в течение года	5 704 538
Перевод инвестиционной недвижимости из категории незавершенного строительства	2 104 576
Модернизация	3 926
Справедливая стоимость на 31 декабря 2014 года	17 618 409

Инвестиционная собственность Группы была оценена независимым оценщиком по состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года, оценка была выполнена независимыми фирмами Knight Frank и ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль» и была основана на рыночной стоимости.

В таблице ниже приведена информация о справедливой стоимости объектов инвестиционной собственности Группы:

Наименование Объекта	Месторасположение	Компания	Справедливая стоимость	
			2014	2013
Торговый центр «Москворечье»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26	ООО «Гарант - Инвест Недвижимость»	5 145 950	-
Торговый центр «Ритейл Парк»	г. Москва, Варшавское ш., д. 97	ООО «ГарантСтройИнвест»	4 031 052	3 445 401
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	ООО «Монитор-Тайм»	4 218 215	3 029 842
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 11	ООО «Атлантстрой»	2 730 308	2 140 822
Торговый центр «Коломенский»	г. Москва, просп. Андропова, д. 23	ООО «ТЦ Коломенский»	921 038	684 150
Торгово- ресторанный комплекс «Пражский Град»	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	ООО «ТЦ Пражский Град»	571 846	505 154
Итого инвестиционная собственность			17 618 409	9 805 369

Все объекты инвестиционной собственности Группы расположены в г. Москва.

В течение 2014 года прямые операционные расходы по инвестиционной собственности, создающей арендный доход, составили 1 372 217 тыс. рублей (2013 год: - 947 492 тыс. рублей). Сумма арендного дохода за 2014 год составила 2 224 318 тыс. рублей (за 2013 год - 1 316 024 тыс. рублей).

Ниже представлены суммы арендного дохода Группы в разрезе торговых центров:

Наименование объекта	2014	2013
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	660 117	579 395
Торговый центр «Ритейл Парк»	564 374	508 875
Торговый центр «Москворечье»	478 394	-
Торгово-деловой комплекс «Тулльский»	323 081	52 126
Торговый центр «Коломенский»	123 223	100 471
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	75 129	75 157
Итого сумма арендного дохода	2 224 318	1 316 024

По состоянию на 31 декабря 2014 года здание Торгового Центра «Ритейл Парк» справедливой стоимостью 4 031 052 тыс. рублей и здание Торгового центра «Москворечье» справедливой стоимостью 5 145 950 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредитам, полученным от ЗАО «Райффайзенбанк» сроком до 21 июня 2016 года и 31 марта 2019 года.

По состоянию на 31 декабря 2013 года здание Торгового Центра «Ритейл Парк» справедливой стоимостью 3 445 401 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ЗАО «Райффайзенбанк» сроком до 21 июня 2016 года.

По состоянию на 31 декабря 2014 года здание Торгового центра «Коломенский» справедливой стоимостью 921 038 тыс. рублей (31 декабря 2013 года: справедливой стоимостью 684 150 тыс. рублей) и здание торгово-ресторанного комплекса «Пражский Град» справедливой стоимостью 571 846 тыс. рублей (31 декабря 2013 года: справедливой стоимостью 505 154 тыс. рублей) переданы в залог в качестве обеспечения по займам, полученным от Бахир Трейдинг Лимитед сроком до 26 июля 2016 года.

По состоянию на 31 декабря 2014 года здание Торгово-делового комплекса «Тулльский» справедливой стоимостью 2 730 308 тыс. рублей (31 декабря 2013 года: справедливой стоимостью 2 140 822 тыс. рублей) передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 1 сентября 2020 года.

По состоянию на 31 декабря 2014 года здание Торгового комплекса «Галерея -Аэропорт» справедливой стоимостью 4 218 215 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Банк ВТБ» сроком до 22 июля 2020 года.

По состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года в составе инвестиционной собственности отражена долгосрочно арендуемая земля, полученная Группой по договорам финансовой аренды.

По состоянию на 31 декабря 2014 года балансовая стоимость обязательств по финансовой аренде составила 235 701 тыс. рублей, в том числе, краткосрочные обязательства составили 604 тыс. рублей, долгосрочные обязательства составили 235 097 тыс. рублей (31 декабря 2013 года: балансовая стоимость обязательств по финансовой аренде - 218 521 тыс. рублей, в том числе, краткосрочные обязательства составили 508 тыс. рублей, долгосрочные обязательства составили 218 013 тыс. рублей).

Ежеквартальные платежи по финансовой аренде за 2014 год составляют 6 038 тыс. рублей (за 2013 год: 5 586 тыс. рублей), процентная ставка 10% годовых.

6. Основные средства и нематериальные активы

	Земля и здания	НМА	Мебель, офисное и компьютерное оборудование	Итого
Остаточная стоимость на 31 декабря 2012 года	375 681	514	43 373	419 568
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2013 года	375 681	628	100 045	476 354
Приобретение	-	264	3 061	3 325
Перевод из незавершенного строительства	190	-	2 378	2 568
Приобретение дочерних компаний	19 720	518	30 950	51 188
Переоценка	77 887	-	-	77 887
Списание накопленной амортизации при переоценке	(13 779)	-	-	(13 779)
Выбытие	-	(74)	-	(74)
Остаток на 31 декабря 2013 года	459 699	1 336	136 434	597 469
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2013 года	-	114	56 672	56 786
Амортизационные отчисления	13 779	204	6 723	20 706
Выбытие	-	-	-	-
Приобретение дочерних компаний	-	258	11 466	11 724
Списание накопленной амортизации при переоценке	(13 779)	-	-	(13 779)
Остаток на 31 декабря 2013 года	-	576	74 861	75 437
Остаточная стоимость на 31 декабря 2013 года	459 699	760	61 573	522 031
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2014 года	459 699	1 336	136 434	597 469
Приобретение	457	379	115 803	116 639
Перевод из незавершенного строительства	-	166	86 731	86 897
Переоценка	180 291	-	-	180 291
Списание накопленной амортизации при переоценке	(19 461)	-	-	(19 461)
Выбытие	-	(68)	(1 992)	(2 060)
Остаток на 31 декабря 2014 года	620 986	1 813	336 976	959 775
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2014 года	-	576	74 861	75 437
Амортизационные отчисления	19 461	208	33 646	53 315
Выбытие	-	-	(1 559)	(1 559)
Списание накопленной амортизации при переоценке	(19 461)	-	-	(19 461)
Остаток на 31 декабря 2014 года	-	784	106 948	107 732
Остаточная стоимость на 31 декабря 2014 года	620 986	1 029	230 028	852 043

Здания и земля Группы были оценены независимым оценщиком по состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года, оценка была выполнена независимыми фирмами Knight Frank и ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль» и была основана на рыночной стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2014 года в остаточную стоимость зданий и земли включена сумма 180 291 тыс. рублей, представляющая собой положительную переоценку зданий и земли Группы, которая отражена в составе прочего совокупного дохода (31 декабря 2013 года: 77 887 тыс. рублей).

По состоянию на 31 декабря 2014 года совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме 36 058 тыс. рублей (31 декабря 2013 года: 15 577 тыс. рублей) было рассчитано в отношении положительной переоценки зданий и земли по справедливой стоимости и отражено в составе прочего совокупного дохода.

В случае если переоценка стоимости зданий и земли не была бы осуществлена в отчетном периоде, чистая балансовая стоимость земли и зданий по состоянию на 31 декабря 2014 года составила бы 440 695 тысяч рублей (31 декабря 2013 года: 374 179 тысяч рублей).

7. Незавершенное строительство

Незавершенное строительство представляет собой инвестиции в строительство и переоборудование объектов коммерческой недвижимости, предназначенной для сдачи в аренду и использовании в собственных нуждах. По завершении работ незавершенное строительство переклассифицируется в инвестиционную собственность или в соответствующую категорию основных средств.

Ниже представлена информация об изменении стоимости незавершенного строительства в течение 2014 и 2013 года:

	2014	2013
Незавершенное строительство на 1 января	2 250 773	1 653 125
Затраты на незавершенное строительство	76 365	603 853
Приобретение дочерней компании	-	888
Перевод в инвестиционную собственность	(2 104 576)	(4 525)
Перевод в основные средства	(86 897)	(2 568)
Безвозмездная передача городу	(5 045)	-
Незавершенное строительство на 31 декабря	130 620	2 250 773

8. Долгосрчные и краткосрочные финансовые активы

	2014	2013
Долгосрчные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	324 709	319 887
Итого долгосрчных финансовых активов	324 709	319 887
Краткосрочные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	517 404	168 322
Краткосрочная часть долгосрчных займов, выданных юридическим лицам	600 251	67 381
Депозиты в банках с кредитным рейтингом от В- до В+	-	56 802
Итого краткосрчных финансовых активов	1 117 655	292 505
Итого финансовых активов	1 442 364	612 392

По состоянию на 31 декабря 2014 года долгосрчные займы, выданные юридическим лицам в размере 324 709 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными по ставкам от 8,25% до 10,50%, со сроком погашения с августа 2017 года по декабрь 2020 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 28 225 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2013 года долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 319 887 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными по ставкам от 9,00% до 14,00%, со сроком погашения с февраля 2015 года по август 2015 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 17 147 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2014 года краткосрочные займы, предоставленные юридическим лицам в размере 517 404 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными по ставкам от 8,3% до 14,0%, на срок до 12 месяцев.

По состоянию на 31 декабря 2013 года краткосрочные займы, предоставленные юридическим лицам в размере 168 322 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными по ставкам от 8,3% до 14,0%, на срок до 12 месяцев.

По состоянию на 31 декабря 2013 года депозиты в банках в размере 56 802 тыс. рублей, размещены в связанном с Группой банке по ставке 2,0% на срок менее 1 месяца.

9. Денежные средства и их эквиваленты

	2014	2013
Денежные средства в кассе	-	3
Текущие счета в банках		
С кредитным рейтингом от BBB- до BBB+		
- в рублях	4 377	924
- в валюте	6	3
С кредитным рейтингом от BB- до BB+		
- в рублях	4 527	50
- в валюте	61	-
С кредитным рейтингом от B- до B+		
- в рублях	69 380	6 768
- в валюте	34 788	4 909
Всего денежных средств и их эквивалентов	113 139	12 657

Рейтинги приведены по международной шкале Standard&Poor's и Fitch. Если у эмитента имеется рейтинг, присвоенный другим рейтинговым агентством, то для определения рейтинга для целей данного примечания используется таблица соответствия кредитных рейтингов рейтинговых агентств, аккредитованных Министерством Финансов Российской Федерации.

10. Дебиторская задолженность

	2014	2013
Дебиторская задолженность по операционной аренде	142 408	74 196
Торговая дебиторская задолженность	-	748
Прочая дебиторская задолженность	30 830	34 738
За вычетом резерва под обесценение дебиторской задолженности	(29 295)	(28 766)
Итого дебиторская задолженность	143 943	80 916

Ниже представлен анализ изменения резерва под обесценение дебиторской задолженности в течение 2014 и 2013 года:

	2014	2013
Резерв под обесценение дебиторской задолженности на 1 января	28 766	24 067
Создание резерва	529	3 978
Приобретение дочерней компании	-	721
Резерв под обесценение дебиторской задолженности на 31 декабря	29 295	28 766

Анализ дебиторской задолженности по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2014 года показал, что дебиторская задолженность в сумме 143 943 тыс. рублей является текущей (31 декабря 2013 года: дебиторская задолженность в сумме 80 916 тыс. рублей является текущей). Ниже представлен анализ дебиторской задолженности, по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2014 года:

	Текущие и необесцененные	Индивидуально обесцененные	Итого
Дебиторская задолженность по операционной аренде	140 410	1 998	142 408
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность	3 533	27 297	30 830
За вычетом резерва под обесценение дебиторской задолженности	-	(29 295)	(29 295)
Итого дебиторская задолженность	143 943	-	143 943

Ниже представлен анализ дебиторской задолженности, по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2013 года:

	Текущие и необесцененные	Индивидуально обесцененные	Итого
Дебиторская задолженность по операционной аренде	72 727	1 469	74 196
Торговая дебиторская задолженность	748	-	748
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность	7 441	27 297	34 738
За вычетом резерва под обесценение дебиторской задолженности	-	(28 766)	(28 766)
Итого дебиторская задолженность	80 916	-	80 916

11. Авансы выданные

	2014	2013
Авансы выданные по договорам строительного подряда	15 760	33 654
Авансы выданные прочим поставщикам	9 200	8 605
Резерв под обесценение авансов выданных	(1 213)	(376)
Итого авансы выданные	23 747	41 883

Ниже представлен анализ изменения резерва под обесценение авансов выданных в течение 2014 и 2013 года:

	2014	2013
Резерв под обесценение авансов выданных на 1 января	376	269
Создание резерва	837	107
Резерв под обесценение авансов выданных на 31 декабря	1 213	376

12. Прочие активы

	2014	2013
Предоплата по налогам за исключением налога на прибыль	620	131
НДС к возмещению	99 832	164 116
НДС с авансов полученных	68 457	50 135
Права требования по договорам цессии	14 647	14 647
Переплата по страховым взносам	1 771	995
Прочее	6 339	7 662
За вычетом резерва под обесценение прочих активов	(49 029)	(41 453)
Итого прочих активов	142 637	196 233

Ниже представлен анализ изменения резерва под обесценение прочих активов в течение 2014 и 2013 года:

	2014	2013
Резерв под обесценение прочих активов на 1 января	41 453	35 870
Создание резерва	7 576	5 583
Резерв под обесценение прочих активов на 31 декабря	49 029	41 453

13. Привлеченные кредиты и займы

	2014	2013
Долгосрочные кредиты и займы		
Долгосрочные кредиты	9 796 946	4 014 641
Долгосрочные займы	744 185	484 153
Итого долгосрочных привлеченных кредитов и займов	10 541 131	4 498 794
Краткосрочные кредиты и займы		
Краткосрочные кредиты	16 000	9 000
Текущая часть долгосрочных кредитов	960 019	144 219
Проценты, начисленные по привлеченным кредитам	12 795	8 520
Краткосрочные займы	4 710	250 549
Текущая часть долгосрочных займов	98 963	887 501
Проценты, начисленные по привлеченным займам	1 140	6 294
Итого краткосрочных привлеченных кредитов и займов	1 093 627	1 306 083
Итого привлеченных кредитов и займов	11 634 758	5 804 877

По состоянию на 31 декабря 2014 года долгосрочные кредиты в размере 9 796 946 тыс. рублей представлены кредитами в долларах США в размере 3 689 299 тыс. рублей, привлеченными от российского коммерческого банка по ставкам от Libor+6% до 8,08%, со сроком погашения с июня 2016 года по март 2019 года; кредитами в долларах США в размере 109 784 тыс. рублей, привлеченными от российского коммерческого банка, связанного с Группой по ставке 9%, со сроком погашения с мая по июль 2017 года; кредитами в рублях, в размере 184 323 тыс. рублей, привлеченными от российского коммерческого банка, связанного с Группой по ставкам от 11,2% до 14,0%, со сроком погашения с июня 2016 года по июль 2017 года; кредитом в долларах США в размере 2 339 153 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке 7,0%, со сроком погашения в сентябре 2020 года; кредитом в долларах США в размере 3 474 387 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке 7,3%, со сроком погашения в июле 2020 года.

По состоянию на 31 декабря 2013 года долгосрочные кредиты в размере 4 014 641 тыс. рублей представлены кредитами в долларах США в размере 2 390 537 тыс. рублей, привлеченными от российского коммерческого банка по ставкам от Libor+4% до 8,08%, со сроком погашения с июня 2016 года по март 2019 года; кредитами в долларах США в размере 63 868 тыс. рублей, привлеченными от российского коммерческого банка, связанного с Группой по ставке 9%, со сроком погашения с мая по июль 2017 года; кредитами в рублях, в размере 150 323 тыс. рублей, привлеченными от российского коммерческого банка, связанного с Группой по ставкам от 11,2% до 14,0%, со сроком погашения с июня 2016 года по июль 2017 года; кредитом в долларах США в размере 1 409 913 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке 7,0%, со сроком погашения в сентябре 2020 года.

По состоянию на 31 декабря 2014 года долгосрочные займы в размере 744 185 тыс. рублей представлены займами в долларах США в размере 715 305 тыс. рублей, привлеченными от иностранного юридического лица по ставке 8,5%, со сроком погашения в апреле 2016 года; займами в рублях в размере 28 880 тыс. рублей, привлеченными от российских юридических лиц по ставкам от 5,0% до 13,0%, со сроком погашения с мая 2016 года по октябрь 2017 года.

По состоянию на 31 декабря 2013 года долгосрочные займы в размере 484 153 тыс. рублей представлены займами в долларах США в размере 479 179 тыс. рублей, привлеченными от иностранного юридического лица по ставке 8,5%, со сроком погашения в апреле 2016 года; займами в рублях в размере 4 974 тыс. рублей, привлеченными от российских юридических лиц по ставкам от 5,0% до 13,0%, со сроком погашения с мая по сентябрь 2016 года.

14. Кредиторская задолженность

	2014	2013
Долгосрочная кредиторская задолженность		
Торговая кредиторская задолженность	207 675	53 838
Задолженность по финансовой аренде	235 097	218 013
Итого долгосрочной кредиторской задолженности	442 772	271 851
Краткосрочная кредиторская задолженность		
Торговая кредиторская задолженность	417 693	854 122
Задолженность по финансовой аренде	604	508
Итого краткосрочной кредиторской задолженности	418 297	854 630
Итого кредиторской задолженности	861 069	1 126 481

Торговая кредиторская задолженность представляет собой обязательства Группы перед поставщиками и подрядчиками.

По состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года кредиторская задолженность по финансовой аренде представляет собой сумму обязательств по финансовой аренде земли.

Ниже представлена информация об обязательствах по договорам финансовой аренды по состоянию на 31 декабря 2014 года:

	Минимальные арендные платежи	Финансовые расходы	Дисконтированная стоимость
Менее 1 года	24 153	23 549	604
От 1 года до 5 лет	96 612	93 495	3 117
Более 5 лет	793 964	562 588	231 376
Итого кредиторской задолженности по договорам финансовой аренды	914 729	679 632	235 097

Ниже представлена информация об обязательствах по договорам финансовой аренды по состоянию на 31 декабря 2013 года:

	Минимальные арендные платежи	Финансовые расходы	Дисконтированная стоимость
Менее 1 года	22 342	21 834	508
От 1 года до 5 лет	89 367	86 747	2 620
Более 5 лет	756 048	540 655	215 393
Итого кредиторской задолженности по договорам финансовой аренды	867 757	649 236	218 521

15. Выпущенные долговые ценные бумаги

По состоянию на 31 декабря 2014 года выпущенные долговые ценные бумаги Группы включали векселя на сумму 47 829 тыс. рублей, номинированные в российских рублях. Срок погашения векселей наступает с апреля по июль 2015 года. Процентная ставка по векселям составляет от 9,5% до 10,5%.

По состоянию на 31 декабря 2013 года выпущенные долговые ценные бумаги Группы включали векселя на сумму 71 298 тыс. рублей, номинированные в российских рублях. Срок погашения векселей в сумме 67 991 тыс. рублей наступает с апреля 2014 года по декабрь 2014 года. Векселя в сумме 3 307 тыс. рублей выпущены сроком до востребования. Процентная ставка по векселям составляет от 9,5% до 10,5%.

16. Авансы полученные

По состоянию на 31 декабря 2014 года авансы полученные в общей сумме 454 580 тыс. рублей представлены авансами, полученными по договорам операционной аренды и гарантийными депозитами арендаторов (31 декабря 2013 года: 330 775 тыс. рублей).

17. Прочие обязательства

	2014	2013
Обязательства по прочим налогам за исключением налога на прибыль	46 057	23 149
Обязательства по выплате вознаграждений персоналу	3 877	3 864
Прочие обязательства	405	301
Итого прочих обязательств	50 339	27 314

18. Процентные доходы и расходы

	2014	2013
Процентные доходы		
Займы выданные и размещенные депозиты	156 689	37 580
Итого процентных доходов	156 689	37 580
Процентные расходы		
Кредиты и займы полученные	507 915	202 624
Выпущенные долговые ценные бумаги	6 254	6 862
Финансовая аренда	21 834	19 102
Итого процентных расходов	536 003	228 588

19. Прочие операционные доходы

Прочие операционные доходы в размере 346 975 тыс. рублей (2013 год: 191 178 тыс. рублей) включают доходы от оказания консультационных и прочих услуг, доходы по агентским договорам по привлечению арендаторов, доходы от расторжения договоров аренды, штрафы и неустойки, доходы от списания кредиторской задолженности и продажи имущества. В составе прочих операционных доходов за 2014 год доходов от оказания консультационных и прочих услуг и доходов по агентским договорам не было. За 2013 год доходы от оказания консультационных и прочих услуг составили 21 735 тыс. рублей, доходы по агентским договорам составили 4 816 тыс. рублей.

20. Общие и административные расходы

	2014	2013
Заработная плата	127 213	67 070
Реклама и маркетинг	107 679	38 070
Амортизация основных средств	53 315	20 706
Профессиональные услуги	38 307	22 845
Налоги, за исключением налога на прибыль	32 958	4 695
Страховые взносы в Пенсионный фонд РФ, Фонд социального страхования РФ, Фонд обязательного медицинского страхования РФ	31 831	17 839
Материальные расходы	23 598	7 020
Страхование	9 403	3 756
Расходы на безопасность	7 393	4 041
Операционная аренда	1 488	1 194
Услуги связи	980	452
Прочее	10 881	4 718
Итого общих и административных расходов	445 046	192 406

21. Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

	2014	2013
Текущие расходы по налогу на прибыль	6 259	6 184
Изменения отложенного налогообложения, связанные с возникновением и списанием временных разниц	93 228	346 164
За вычетом отложенного налогообложения, учтенного в составе прочего совокупного дохода	(36 058)	(15 577)
Расходы по налогу на прибыль за год	63 429	336 771

Текущая ставка налога на прибыль, применяемая к большей части прибыли Группы, составляет 20%.

Ниже представлено сопоставление теоретического налогового расхода с фактическим расходом по налогообложению.

	2014	2013
Прибыль/(убыток) по МСФО до налогообложения	1 082 214	1 832 021
Теоретические налоговые отчисления по соответствующей ставке (2013-2014 гг.: 20 %)	216 443	366 404
Расходы, не уменьшающие налоговую базу, за вычетом необлагаемых доходов	(153 014)	(29 633)
Расходы по налогу на прибыль за год	63 429	336 771

Различия между МСФО и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению определенных временных разниц между балансовой стоимостью ряда активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и в целях расчета налога на прибыль Группы.

	2014	Изменение	2013
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу			
Налоговый убыток в соответствии с российским законодательством	126 456	(33 308)	159 764
Основные средства	4 307	2 497	1 810
Долгосрочные финансовые активы	13 988	12 691	1 297
Краткосрочные финансовые активы	153	(5 200)	5 353
Прочие активы и дебиторская задолженность	1 190 817	969 815	221 002
Привлеченные кредиты и займы	65 261	55 054	10 207
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	47 140	3 436	43 704
Общая сумма отложенных налоговых активов	1 448 122	1 004 985	443 137
Резерв под налоговый убыток в соответствии с российским законодательством	(126 456)	33 308	(159 764)
Чистая сумма отложенных налоговых активов	1 321 666	1 038 293	283 373
Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу			
Переоценка инвестиционной собственности	(2 637 510)	(1 146 856)	(1 490 654)
Переоценка недвижимости в составе основных средств	(150 475)	(36 058)	(114 417)
Прочие основные средства	-	33	(33)
Долгосрочные финансовые активы	(62)	600	(662)
Краткосрочные финансовые активы	(528)	(528)	-
Прочие активы и дебиторская задолженность	-	77 717	(77 717)
Привлеченные кредиты и займы	(26 495)	(22 933)	(3 562)
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	(3 496)	(3 496)	
Общая сумма отложенных налоговых обязательств	(2 818 566)	(1 131 521)	(1 687 045)
Итого чистое отложенное налоговое обязательство	(1 496 900)	(93 228)	(1 403 672)
Отложенные налоговые активы	1 699	(8 008)	9 707
Отложенные налоговые обязательства	(1 498 599)	(85 220)	(1 413 379)

	2013	Приобретение дочерней компании	Изменение	2012
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу				
Налоговый убыток в соответствии с российским законодательством	159 764	103 497	16 006	40 261
Основные средства	1 810	-	173	1 637
Долгосрочные финансовые активы	1 297	-	915	382
Краткосрочные финансовые активы	5 353	-	4 138	1 215
Прочие активы и дебиторская задолженность	221 002	77 969	89 907	53 126
Привлеченные кредиты и займы	10 207	-	(3 768)	13 975
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	43 704	-	1 377	42 327
Общая сумма отложенных налоговых активов	443 137	181 466	108 748	152 923
Резерв под налоговый убыток в соответствии с российским законодательством	(159 764)	(103 497)	(16 006)	(40 261)
Чистая сумма отложенных налоговых активов	283 373	77 969	92 742	112 662
Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу				
Переоценка инвестиционной собственности	(1 490 654)	(7 500)	(397 107)	(1 086 047)
Переоценка недвижимости в составе основных средств	(114 417)	-	(15 577)	(98 840)
Прочие основные средства	(33)	-	133	(166)
Долгосрочные финансовые активы	(662)	-	(291)	(371)
Прочие активы и дебиторская задолженность	(77 717)	-	(25 427)	(52 290)
Привлеченные кредиты и займы	(3 562)	(2 165)	(637)	(760)
Общая сумма отложенных налоговых обязательств	(1 687 045)	(9 665)	(438 906)	(1 238 474)
Итого чистое отложенное налоговое обязательство	(1 403 672)	68 304	(346 164)	(1 125 812)
Отложенные налоговые активы	9 707	68 304	(58 710)	113
Отложенные налоговые обязательства	(1 413 379)	-	(287 454)	(1 125 925)

Отложенные налоговые активы представляют собой сумму налога на прибыль, которая может быть зачтена против налога на прибыль, подлежащего уплате в будущих периодах, и отражается как отложенный налоговый актив в консолидированном отчете о финансовом положении. Отложенные налоговые активы, возникшие в результате переноса налоговых убытков на будущие периоды, признаются только в той степени, в которой вероятна реализация соответствующей налоговой льготы.

Отложенные налоговые обязательства представляют собой сумму налога на прибыль, подлежащую уплате в будущих периодах в связи с налогооблагаемыми временными разницами.

С учетом существующей структуры Группы налоговые убытки и текущие налоговые активы одних компаний не могут быть зачтены в счет текущих налоговых обязательств и налогооблагаемой прибыли других компаний и, соответственно, налоги могут начисляться даже несмотря на наличие чистого консолидированного налогового убытка. Таким образом, Группа не производит зачет отложенного налогового актива одной компании против отложенного налогового обязательства другой компании.

По состоянию на 31 декабря 2014 года совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме 150 475 тыс. рублей было рассчитано в отношении положительной переоценки зданий и земли по справедливой стоимости и отражено в составе фонда переоценки основных средств (31 декабря 2013 года: 114 417 тыс. рублей).

По состоянию на 31 декабря 2014 года Группой накоплен убыток в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации в размере 632 280 тыс. рублей (31 декабря 2013 года: 798 820 тыс. рублей). Налоговый актив Группы с полученных убытков составил 126 456 тыс. рублей (31 декабря 2013 года: 159 764 тыс. рублей) и не был признан в консолидированной финансовой отчетности за 2014 год из принципа осмотрительности.

22. Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года объявленный, выпущенный и полностью оплаченный уставный капитал Группы включает следующие компоненты:

	Количество акций, Штук	Номинальная Стоимость
Обыкновенные акции	35 000	35 000
Итого уставного капитала	35 000	35 000

Все обыкновенные акции имеют номинальную стоимость 1 тыс. рублей за акцию. Каждая акция предоставляет право одного голоса. Акционерный капитал Группы сформирован за счет вкладов в российских рублях, внесенных акционерами, которые имеют право на получение дивидендов и распределение прибыли в рублях.

23. Нераспределенная прибыль в соответствии с российским законодательством

Согласно российскому законодательству в качестве дивидендов между акционерами Группы может быть распределена только накопленная нераспределенная прибыль согласно финансовой отчетности материнской Компании Группы, подготовленной в соответствии с российским законодательством.

На 31 декабря 2014 года нераспределенная прибыль материнской Компании Группы составила 1 093 тыс. рублей (31 декабря 2013 года: 80 тыс. рублей).

24. Приобретение дочерних компаний

В ноябре 2013 года Группа приобрела 100% уставного капитала ООО «Атлантстрой» за 2 747 тыс. рублей, уплаченных денежными средствами.

Справедливая стоимость приобретенных чистых активов представлена следующим образом:

	11 ноября 2013 года
АКТИВЫ	
Внеоборотные активы	
Инвестиционная собственность	837 669
Основные средства и нематериальные активы	39 464
Незавершенное строительство	888
Долгосрочные финансовые активы	675
Отложенные налоговые активы	68 304
Итого внеоборотных активов	947 000
Оборотные активы	
Денежные средства и их эквиваленты	16 675
Краткосрочные финансовые активы	22 119
Дебиторская задолженность	4 490
Авансы выданные	2 945
Прочие активы	17 782
Текущие налоговые активы	947
Итого оборотных активов	64 958
Итого активов	1 011 958
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Долгосрочные обязательства	
Привлеченные кредиты	1 421 228
Кредиторская задолженность	91 425
Итого долгосрочных обязательств	1 512 653
Краткосрочные обязательства	
Привлеченные кредиты	45 065
Кредиторская задолженность	114 796
Авансы полученные	78 710
Прочие обязательства	11 014
Итого краткосрочных обязательств	249 585
Итого обязательств	1 762 238
Итого чистых активов	(750 280)
Доля чистых активов, приобретенная Группой (100%)	(750 280)
Вознаграждение, уплаченное денежными средствами	(2 747)
Поступление денежных средств и их эквивалентов	16 675
Чистый приток денежных средств	13 928
Гудвил от приобретения дочерней компании	753 027

С момента приобретения и по 31 декабря 2013 года, Компания ООО «Атлантстрой» сгенерировала арендный доход в размере 52 126 тыс. рублей и получила чистую прибыль в размере 1 091 123 тыс. рублей, в том числе, прибыль от переоценки инвестиционной собственности в размере 1 303 153 тыс. рублей.

25. Управление рисками

Управление рисками Группы осуществляется в отношении финансовых рисков (кредитный, рыночный, валютный риски, риски ликвидности и процентной ставки), а также операционных и юридических рисков. Главной задачей управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов. Оценка принимаемого риска также служит основой для оптимального распределения капитала с учетом рисков, ценообразования по операциям и оценки результатов деятельности. Управление операционными и юридическими рисками должно обеспечивать надлежащее соблюдение внутренних регламентов и процедур в целях минимизации операционных и юридических рисков.

Концентрация активов

По состоянию на 31 декабря 2014 года в консолидированной финансовой отчетности Группы отражены существенные вложения в инвестиционную собственность (Примечание 5) в сумме 17 618 409 тыс. рублей (31 декабря 2013 года: 9 805 369 тыс. рублей), основные средства (Примечание 6) в сумме 852 043 тыс. рублей (31 декабря 2013 года: 522 031 тыс. рублей) и незавершенное строительство (Примечание 7) в сумме 130 620 тыс. рублей (31 декабря 2013 года: 2 250 773 тыс. рублей), что в совокупности составляет 87,6 % от активов Группы (31 декабря 2013 года: 88,0%).

Кредитный риск. Группа принимает на себя кредитный риск, а именно риск того, что контрагент не сможет полностью погасить задолженность в установленный срок.

Управление кредитным риском осуществляется посредством регулярного анализа способности существующих и потенциальных заемщиков погасить процентные платежи и основную сумму задолженности, а также посредством изменения кредитных лимитов в случае необходимости. Кроме этого, для снижения риска в обеспечение принимается залог имущества и ценных бумаг, поручительство компаний и физических лиц.

Группа подвержена риску досрочного погашения за счет предоставления кредитов с фиксированной или переменной процентной ставкой. Финансовый результат и собственные средства Группы за текущий год и на конец отчетного периода не зависели бы существенно от изменений в ставках при досрочном погашении, так как такие кредиты отражаются по амортизированной стоимости, а сумма досрочного погашения соответствует или почти соответствует амортизированной стоимости кредитов и займов выданных.

Рыночный риск. Группа принимает на себя рыночный риск, связанный с открытыми позициями по процентным, валютным и долевым инструментам, которые подвержены риску общих и специфических изменений на рынке.

Географический риск.

Ниже представлен географический анализ активов и обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2014 года:

	Россия	Страны ОЭСР	Другие страны	Итого
АКТИВЫ				
Инвестиционная собственность	17 618 409	-	-	17 618 409
Основные средства и нематериальные активы	852 043	-	-	852 043
Незавершенное строительство	130 620	-	-	130 620
Долгосрочные финансовые активы	324 709	-	-	324 709
Гудвил	753 027	-	-	753 027
Отложенные налоговые активы	1 699	-	-	1 699
Денежные средства и их эквиваленты	113 139	-	-	113 139
Краткосрочные финансовые активы	1 117 655	-	-	1 117 655
Дебиторская задолженность	143 943	-	-	143 943
Авансы выданные	23 747	-	-	23 747
Прочие активы	142 637	-	-	142 637
Текущие налоговые активы	8 587	-	-	8 587
Итого активов	21 230 215	-	-	21 230 215
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Привлеченные кредиты	10 785 760	-	-	10 785 760
Привлеченные займы	33 792	-	815 206	848 998
Кредиторская задолженность	861 069	-	-	861 069
Отложенные налоговые обязательства	1 498 599	-	-	1 498 599
Выпущенные долговые ценные бумаги	47 829	-	-	47 829
Авансы полученные	454 580	-	-	454 580
Текущие налоговые обязательства	1 555	-	-	1 555
Прочие обязательства	50 339	-	-	50 339
Итого обязательств	13 733 523	-	815 206	14 548 729
Чистая балансовая позиция	7 496 692	-	(815 206)	6 681 486

Ниже представлен географический анализ активов и обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2013 года:

	Россия	Страны ОЭСР	Другие страны	Итого
АКТИВЫ				
Инвестиционная собственность	9 805 369	-	-	9 805 369
Основные средства и нематериальные активы	522 031	-	-	522 031
Незавершенное строительство	2 250 773	-	-	2 250 773
Долгосрочные финансовые активы	319 887	-	-	319 887
Гудвил	753 027	-	-	753 027
Отложенные налоговые активы	9 707	-	-	9 707
Денежные средства и их эквиваленты	12 657	-	-	12 657
Краткосрочные финансовые активы	292 505	-	-	292 505
Дебиторская задолженность	80 916	-	-	80 916
Авансы выданные	41 883	-	-	41 883
Прочие активы	196 233	-	-	196 233
Текущие налоговые активы	7 615	-	-	7 615
Итого активов	14 292 603	-	-	14 292 603
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Привлеченные кредиты	4 176 380	-	-	4 176 380
Привлеченные займы	256 344	-	1 372 153	1 628 497
Кредиторская задолженность	1 126 481	-	-	1 126 481
Отложенные налоговые обязательства	1 413 379	-	-	1 413 379
Выпущенные долговые ценные бумаги	71 298	-	-	71 298
Авансы полученные	330 775	-	-	330 775
Текущие налоговые обязательства	11	-	-	11
Прочие обязательства	27 314	-	-	27 314
Итого обязательств	7 401 982	-	1 372 153	8 774 135
Чистая балансовая позиция	6 890 621	-	(1 372 153)	5 518 468

Валютный риск. Группа принимает на себя риск, связанный с влиянием колебаний обменных курсов на ее финансовое положение и потоки денежных средств.

В таблице ниже представлен анализ валютного риска Группы на 31 декабря 2014 года:

	Рубли	Доллары США	Евро	Итого
АКТИВЫ				
Инвестиционная собственность	17 618 409	-	-	17 618 409
Основные средства и нематериальные активы	852 043	-	-	852 043
Незавершенное строительство	130 620	-	-	130 620
Долгосрочные финансовые активы	324 709	-	-	324 709
Гудвил	753 027	-	-	753 027
Отложенные налоговые активы	1 699	-	-	1 699
Денежные средства и их эквиваленты	78 284	34 855	-	113 139
Краткосрочные финансовые активы	1 117 655	-	-	1 117 655
Дебиторская задолженность	92 075	51 868	-	143 943
Авансы выданные	23 747	-	-	23 747
Прочие активы	142 637	-	-	142 637
Текущие налоговые активы	8 587	-	-	8 587
Итого активов	21 143 492	86 723	-	21 230 215
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Привлеченные кредиты и займы	473 110	11 161 648	-	11 634 758
Кредиторская задолженность	861 069	-	-	861 069
Отложенные налоговые обязательства	1 498 599	-	-	1 498 599
Выпущенные долговые ценные бумаги	47 829	-	-	47 829
Авансы полученные	80 042	366 517	8 021	454 580
Текущие налоговые обязательства	1 555	-	-	1 555
Прочие обязательства	50 339	-	-	50 339
Итого обязательств	3 012 543	11 528 165	8 021	14 548 729
Чистая балансовая позиция на 31 декабря 2014 года	18 130 949	(11 441 442)	(8 021)	6 681 486

В таблице ниже представлен анализ валютного риска Группы на 31 декабря 2013 года:

	Рубли	Доллары США	Евро	Итого
АКТИВЫ				
Инвестиционная собственность	9 805 369	-	-	9 805 369
Основные средства и нематериальные активы	522 031	-	-	522 031
Незавершенное строительство	2 250 773	-	-	2 250 773
Долгосрочные финансовые активы	319 887	-	-	319 887
Гудвил	753 027	-	-	753 027
Отложенные налоговые активы	9 707	-	-	9 707
Денежные средства и их эквиваленты	7 745	4 912	-	12 657
Краткосрочные финансовые активы	292 505	-	-	292 505
Дебиторская задолженность	78 805	2 111	-	80 916
Авансы выданные	41 326	-	557	41 883
Прочие активы	196 233	-	-	196 233
Текущие налоговые активы	7 615	-	-	7 615
Итого активов	14 285 023	7 023	557	14 292 603
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Привлеченные кредиты и займы	350 210	5 454 667	-	5 804 877
Кредиторская задолженность	1 126 481	-	-	1 126 481
Отложенные налоговые обязательства	1 413 379	-	-	1 413 379
Выпущенные долговые ценные бумаги	71 298	-	-	71 298
Авансы полученные	67 508	258 750	4 517	330 775
Текущие налоговые обязательства	11	-	-	11
Прочие обязательства	27 314	-	-	27 314
Итого обязательств	3 056 201	5 713 417	4 517	8 774 135
Чистая балансовая позиция на 31 декабря 2013 года	11 228 822	(5 706 394)	(3 960)	5 518 468

В таблице ниже представлено изменение финансового результата и совокупного дохода в результате возможных изменений обменных курсов, используемых на конец отчетного периода, при том, что все остальные условия остаются неизменными. Разумно возможное изменение курса по каждой валюте определено исходя из анализа исторических данных о предельных колебаниях курсов валюты.

			2014
	Воздействие на прибыль до налогообложения	Воздействие на капитал	
Укрепление доллара США на 10%	(1 144 144)	(915 315)	
Ослабление доллара США на 10%	1 144 144	915 315	
Укрепление Евро на 10%	(802)	(642)	
Ослабление Евро на 10%	802	642	

			2013
	Воздействие на прибыль до налогообложения	Воздействие на капитал	
Укрепление доллара США на 10%	(570 639)	(456 511)	
Ослабление доллара США на 10%	570 639	456 511	
Укрепление Евро на 10%	(396)	(317)	
Ослабление Евро на 10%	396	317	

Риск ликвидности. Риск ликвидности возникает при несовпадении сроков требований по активным операциям со сроками погашения по пассивным операциям. Группа подвержена риску в связи с ежедневной необходимостью использования имеющихся денежных средств для расчетов с клиентами, при наступлении срока погашения по привлеченным кредитам и займам.

Группа не аккумулирует денежные средства на случай единовременного выполнения обязательств по всем вышеуказанным требованиям, так как, исходя из имеющейся практики, можно с достаточной долей точности прогнозировать необходимый уровень денежных средств для выполнения данных обязательств.

Группа старается поддерживать устойчивую базу финансирования, состоящую преимущественно из привлеченных кредитов и займов, а также инвестировать средства в диверсифицированные портфели ликвидных активов для того, чтобы иметь возможность быстро и без затруднений выполнить непредвиденные требования по ликвидности.

Приведенная ниже таблица показывает распределение обязательств по состоянию на 31 декабря 2014 года по договорным срокам, оставшимся до погашения. Суммы в таблице представляют контрактные недисконтированные денежные потоки. Эти недисконтированные денежные потоки отличаются от сумм, отраженных в консолидированном отчете о финансовом положении, которые основаны на дисконтированных денежных потоках.

В тех случаях, когда сумма к выплате не является фиксированной, сумма в таблице определяется исходя из условий, существующих на конец отчетного периода. Валютные выплаты пересчитываются с использованием курса Банка России на конец отчетного периода.

	До востре- бования и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Обязательства						
Кредиты и займы	156 025	777 889	883 968	8 029 808	4 700 123	14 547 813
Выпущенные долговые ценные бумаги	-	32 850	16 500	-	-	49 350
Кредиторская задолженность	99 040	170 468	172 338	304 891	793 964	1 540 701
Итого финансовых обязательств	255 065	981 207	1 072 806	8 334 699	5 494 087	16 137 864

Приведенная ниже таблица показывает распределение обязательств по состоянию на 31 декабря 2013 года по договорным срокам, оставшимся до погашения.

	До востре- бования и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Обязательства						
Кредиты и займы	99 673	645 983	923 463	3 511 617	2 048 101	7 228 837
Выпущенные долговые ценные бумаги	3 307	49 175	20 552	-	-	73 034
Кредиторская задолженность	98 275	475 937	302 760	361 218	756 048	1 994 238
Итого финансовых обязательств	201 255	1 171 095	1 246 775	3 872 835	2 804 149	9 296 109

Группа не использует представленный выше анализ по срокам погашения без учета дисконтирования для управления ликвидностью. Вместо этого Группа контролирует ожидаемые сроки погашения, которые представлены в таблице ниже по состоянию на 31 декабря 2014 года:

	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Срок не определен	Итого
АКТИВЫ							
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	17 618 409	17 618 409
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	852 043	852 043
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	130 620	130 620
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	240 662	84 047	-	324 709
Гудвил	-	-	-	-	-	753 027	753 027
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	1 699	1 699
Денежные средства и их эквиваленты	113 139	-	-	-	-	-	113 139
Краткосрочные финансовые активы	631 178	380 953	105 524	-	-	-	1 117 655
Дебиторская задолженность	81 912	48 205	13 822	4	-	-	143 943
Авансы выданные	-	-	-	-	-	23 747	23 747
Прочие активы	110 113	10 325	20 346	1 853	-	-	142 637
Текущие налоговые активы	-	8 587	-	-	-	-	8 587
Итого активов	936 342	448 070	139 692	242 519	84 047	19 379 545	21 230 215
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Привлеченные кредиты и займы	64 022	460 663	568 942	6 142 400	4 398 731	-	11 634 758
Кредиторская задолженность	99 040	158 693	160 564	211 396	231 376	-	861 069
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	1 498 599	1 498 599
Выпущенные долговые ценные бумаги	-	32 077	15 752	-	-	-	47 829
Авансы полученные	-	-	-	-	-	454 580	454 580
Текущие налоговые обязательства	-	1 555	-	-	-	-	1 555
Прочие обязательства	23 531	26 664	144	-	-	-	50 339
Итого обязательств	186 593	679 652	745 402	6 353 796	4 630 107	1 953 179	14 548 729
Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2014 года	749 749	(231 582)	(605 710)	(6 111 277)	(4 546 060)	17 426 366	6 681 486
Совокупный разрыв ликвидности на 31 декабря 2014 года	749 749	518 167	(87 543)	(6 198 820)	(10 744 880)	6 681 486	

В таблице ниже представлены ожидаемые сроки погашения по состоянию на 31 декабря 2013 года:

	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Срок не определен	Итого
АКТИВЫ							
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	9 805 369	9 805 369
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	522 031	522 031
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	2 250 773	2 250 773
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	319 887	-	-	319 887
Гудвил	-	-	-	-	-	753 027	753 027
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	9 707	9 707
Денежные средства и их эквиваленты	12 657	-	-	-	-	-	12 657
Краткосрочные финансовые активы	123 812	19 950	148 743	-	-	-	292 505
Дебиторская задолженность	60 998	13 371	4 419	2 128	-	-	80 916
Авансы выданные	-	-	-	-	-	41 883	41 883
Прочие активы	158 142	7 295	25 588	5 208	-	-	196 233
Текущие налоговые активы	-	7 615	-	-	-	-	7 615
Итого активов	355 609	48 231	178 750	327 223	-	13 382 790	14 292 603
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Привлеченные кредиты и займы	61 054	487 140	757 889	2 590 975	1 907 819	-	5 804 877
Кредиторская задолженность	98 275	464 766	291 589	56 458	215 393	-	1 126 481
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	1 413 379	1 413 379
Выпущенные долговые ценные бумаги	3 307	47 955	20 036	-	-	-	71 298
Авансы полученные	-	-	-	-	-	330 775	330 775
Текущие налоговые обязательства	-	11	-	-	-	-	11
Прочие обязательства	15 366	11 746	202	-	-	-	27 314
Итого обязательств	178 002	1 011 618	1 069 716	2 647 433	2 123 212	1 744 154	8 774 135
Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2013 года	177 607	(963 387)	(890 966)	(2 320 210)	(2 123 212)	11 638 636	5 518 468
Совокупный разрыв ликвидности на 31 декабря 2013 года	177 607	(785 780)	(1 676 746)	(3 996 956)	(6 120 168)	5 518 468	

Концентрация активов Группы на объектах недвижимости в значительной мере влияет на позицию Группы по ликвидности. Несмотря на разрывы ликвидности, отраженные в представленном выше анализе, Группа способна погашать текущие обязательства за счет средств, получаемых в виде платежей от сдачи инвестиционной собственности в аренду.

Риск процентной ставки. Группа принимает на себя риск, связанный с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на ее финансовое положение и потоки денежных средств. Такие колебания могут повышать уровень процентной маржи, однако в случае неожиданного изменения процентных ставок процентная маржа может также снижаться или вызывать убытки.

Группа подвержена процентному риску в первую очередь в результате своей деятельности по предоставлению займов по фиксированным процентным ставкам в суммах и на сроки, отличающиеся от сумм и сроков привлечения средств под фиксированные процентные ставки. На практике процентные ставки, как правило, устанавливаются на короткий срок. Кроме того, процентные ставки, зафиксированные в условиях договоров, как по активам, так и по обязательствам, нередко пересматриваются на основе взаимной договоренности в соответствии с текущей рыночной ситуацией.

В таблице ниже представлены данные по состоянию на 31 декабря 2014 года:

	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Непроцентные	Итого
АКТИВЫ							
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	17 618 409	17 618 409
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	852 043	852 043
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	130 620	130 620
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	240 662	84 047	-	324 709
Гудвил	-	-	-	-	-	753 027	753 027
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	1 699	1 699
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	-	-	-	113 139	113 139
Краткосрочные финансовые активы	631 178	380 953	105 524	-	-	-	1 117 655
Дебиторская задолженность	-	-	-	-	-	143 943	143 943
Авансы выданные	-	-	-	-	-	23 747	23 747
Прочие активы	-	-	-	-	-	142 637	142 637
Текущие налоговые активы	-	-	-	-	-	8 587	8 587
Итого активов	631 178	380 953	105 524	240 662	84 047	19 787 851	21 230 215
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Привлеченные кредиты и займы	64 022	460 663	568 942	6 142 400	4 398 731	-	11 634 758
Кредиторская задолженность	-	302	302	3 117	231 376	625 972	861 069
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	1 498 599	1 498 599
Выпущенные долговые ценные бумаги	-	32 077	15 752	-	-	-	47 829
Авансы полученные	-	-	-	-	-	454 580	454 580
Текущие налоговые обязательства	-	-	-	-	-	1 555	1 555
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	50 339	50 339
Итого обязательств	64 022	493 042	584 996	6 145 517	4 630 107	2 631 045	14 548 729
Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2014 года	567 156	(112 089)	(479 472)	(5 904 855)	(4 546 060)	17 156 806	6 681 486
Совокупный разрыв ликвидности на 31 декабря 2014 года	567 156	455 067	(24 405)	(5 929 260)	(10 475 320)	6 681 486	

В таблице ниже представлены данные по состоянию на 31 декабря 2013 года:

	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Непроцентные	Итого
АКТИВЫ							
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	9 805 369	9 805 369
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	522 031	522 031
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	2 250 773	2 250 773
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	319 887	-	-	319 887
Гудвил	-	-	-	-	-	753 027	753 027
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	9 707	9 707
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	-	-	-	12 657	12 657
Краткосрочные финансовые активы	123 812	19 950	148 743	-	-	-	292 505
Дебиторская задолженность	-	-	-	-	-	80 916	80 916
Авансы выданные	-	-	-	-	-	41 883	41 883
Прочие активы	-	-	-	-	-	196 233	196 233
Текущие налоговые активы	-	-	-	-	-	7 615	7 615
Итого активов	123 812	19 950	148 743	319 887	-	13 680 211	14 292 603
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Привлеченные кредиты и займы	61 054	487 140	757 889	2 590 975	1 907 819	-	5 804 877
Кредиторская задолженность	-	254	254	2 620	215 393	907 960	1 126 481
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	1 413 379	1 413 379
Выпущенные долговые ценные бумаги	3 307	47 955	20 036	-	-	-	71 298
Авансы полученные	-	-	-	-	-	330 775	330 775
Текущие налоговые обязательства	-	-	-	-	-	11	11
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	27 314	27 314
Итого обязательств	64 361	535 349	778 179	2 593 595	2 123 212	2 679 439	8 774 135
Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2013 года	59 451	(515 399)	(629 436)	(2 273 708)	(2 123 212)	11 000 772	5 518 468
Совокупный разрыв ликвидности на 31 декабря 2013 года	59 451	(455 948)	(1 085 384)	(3 359 092)	(5 482 304)	5 518 468	

Если бы на 31 декабря 2014 года процентные ставки были на 50 базисных пунктов ниже при том, что другие условия остались бы неизменными, прибыль составила бы на 57 299 тыс. рублей больше в результате уменьшения процентных расходов по кредитам и займам, привлеченным под плавающую процентную ставку (31 декабря 2013 года: 77 725 тыс. рублей). Прочие компоненты совокупного дохода составили бы на 45 839 тыс. рублей больше (31 декабря 2013 года: 62 180 тыс. рублей).

Группа осуществляет мониторинг процентных ставок по финансовым инструментам. В таблице ниже представлены процентные ставки на основе отчетов, которые были проанализированы ключевыми руководителями Группы по состоянию на 31 декабря 2014 года:

	Рубли	Доллары США
Активы		
Займы выданные	10,01%	-
Обязательства		
Привлеченные кредиты и займы	11,58%	6,74%
Выпущенные долговые ценные бумаги	9,60%	-
Кредиторская задолженность	10,00%	-

По состоянию на 31 декабря 2013 года:

	Рубли	Доллары США
Активы		
Займы выданные	14,21%	-
Обязательства		
Привлеченные кредиты и займы	11,67%	7,48%
Выпущенные долговые ценные бумаги	9,88%	-
Кредиторская задолженность	10,00%	-

26. Управление капиталом

Управление капиталом Группы преследует следующие цели:

- соблюдение требований Федерального закона РФ от 24 ноября 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» к минимальному размеру уставного капитала;
- обеспечение непрерывности деятельности Группы, гарантируя тем самым доходы акционерам;
- обеспечение соответствующего дохода акционерам путем определения стоимости услуг аренды. Группа управляет капиталом на основе соотношения собственного капитала и заемных средств.

Капитал включает уставный капитал и нераспределенную прибыль.

Минимальный размер уставного капитала для закрытых акционерных обществ определен статьей 26 Федерального закона РФ от 24 ноября 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» и составляет не менее стократной суммы минимального размера оплаты труда, установленного федеральным законом на дату государственной регистрации материнской Компании Группы - 10 тыс. рублей. При управлении капиталом руководство Группы обязано соблюдать требования указанного Федерального закона в части величины чистых активов. В случае если стоимость чистых активов Компании станет меньше ее уставного капитала по окончании финансового года, следующего за вторым финансовым годом или каждым последующим финансовым годом, по окончании которых стоимость чистых активов Компании окажется меньше его уставного капитала, Компания не позднее чем через шесть месяцев после окончания соответствующего финансового года обязана принять решение об уменьшении уставного капитала до величины, не превышающей стоимости ее чистых активов или о ликвидации Компании.

27. Условные обязательства

Юридические вопросы. В ходе обычной деятельности Группа является объектом судебных исков и претензий. По мнению руководства, вероятные обязательства (при их наличии), возникающие в результате таких исков или претензий, не окажут существенного отрицательного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Группы в будущем.

Исходя из собственной оценки, а также из рекомендаций внутренних и внешних профессиональных консультантов руководство Группы считает, что разбирательства по ним не приведут к существенным убыткам для Группы, и, соответственно, не сформировало резерв по данным разбирательствам в консолидированной финансовой отчетности.

Налоговое законодательство Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Группы данного законодательства применительно к операциям и деятельности компаний Группы может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По состоянию на 31 декабря 2014 года руководство считает, что придерживается адекватной интерпретации соответствующего законодательства, и позиция Группы в отношении налоговых, валютных и таможенных вопросов будет поддержана контролирующими органами.

Обязательства по операционной аренде. Ниже представлены минимальные суммы будущей арендной платы по операционной аренде, не подлежащей отмене, в случаях, когда Группа выступает в качестве арендатора:

	2014
Менее 1 года	437
Итого обязательств по операционной аренде	437
	2013
Менее 1 года	611
Итого обязательств по операционной аренде	611

28. Справедливая стоимость финансовых инструментов

Справедливая стоимость определяется как цена, по которой инструмент может быть обменен в рамках текущей операции между заинтересованными сторонами, желающими заключить сделку на рыночных условиях, за исключением вынужденной продажи или ликвидации. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котировка финансового инструмента на активном рынке. Поскольку для большей части финансовых инструментов Группы не существует ликвидного рынка, их справедливую стоимость необходимо определять исходя из существующей рыночной конъюнктуры и специфических рисков, сопряженных с конкретным инструментом. Представленные далее оценки могут не соответствовать суммам, которые Группа способна получить при рыночной продаже всего имеющегося пакета конкретного инструмента.

Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Группы по состоянию на 31 декабря 2014 года:

		2014
	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
Финансовые активы		
Займы выданные юридическим лицам	1 442 364	1 442 364
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	11 634 758	11 634 758
Выпущенные долговые ценные бумаги	47 829	47 829
Кредиторская задолженность	861 069	861 069

Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Группы по состоянию на 31 декабря 2013 года:

		2013
	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
Финансовые активы		
Займы выданные юридическим лицам	555 590	555 590
Депозиты в банках	56 802	56 802
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	5 804 877	5 804 877
Выпущенные долговые ценные бумаги	71 298	71 298
Кредиторская задолженность	218 521	218 521

Группа использует следующие методы и допущения для оценки справедливой стоимости указанных финансовых инструментов:

Займы выданные. Займы выданные отражаются за вычетом резерва под обесценение. Оценочная справедливая стоимость займов выданных представляет собой дисконтированную сумму ожидаемых оценочных будущих денежных потоков. С целью определения справедливой стоимости ожидаемые денежные потоки дисконтируются по текущим рыночным ставкам. По мнению руководства, справедливая стоимость займов выданных по состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года незначительно отличается от их балансовой стоимости. Это объясняется существующей практикой пересмотра процентных ставок с целью отражения текущих рыночных условий, в результате чего проценты по большинству остатков начисляются по ставкам, приблизительно равным рыночным процентным ставкам.

Дебиторская задолженность. Дебиторская задолженность отражается за вычетом резерва под обесценение. Оценка резервов под обесценение включает в себя анализ риска, присущего различным видам задолженности, на основании таких факторов, как текущая ситуация в экономическом секторе должника, а также полученные гарантии. Таким образом, резерв под обесценение дебиторской задолженности в достаточной степени отражает сумму необходимой стоимостной корректировки, учитывающей влияние риска.

Привлеченные кредиты и займы. Оценочная справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов представляет собой дисконтированную сумму ожидаемых оценочных будущих денежных выплат. С целью определения справедливой стоимости ожидаемые денежные выплаты дисконтируются по текущим рыночным ставкам. По мнению руководства, справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов по состоянию на 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года незначительно отличается от их балансовой стоимости. Это объясняется существующей практикой пересмотра процентных ставок с целью отражения текущих рыночных условий, в результате чего проценты по большинству остатков начисляются по ставкам, приблизительно равным рыночным процентным ставкам.

Кредиторская задолженность

Краткосрочная кредиторская задолженность отражается по номинальной сумме подлежащей к оплате. Долгосрочная кредиторская задолженность учитывается по амортизированной стоимости с применением ставки дисконтирования равной рыночной процентной ставке по кредитам, используемым для финансирования задолженности аналогичного характера.

Выпущенные долговые ценные бумаги. Справедливая стоимость финансовых обязательств с фиксированной ставкой, которые учитываются по амортизированной стоимости, оценивается путем сравнения рыночных процентных ставок на момент первоначального признания этих инструментов с текущими рыночными ставками по аналогичным финансовым инструментам. Оценочная справедливая стоимость выпущенных долговых ценных бумаг под фиксированный процент рассчитана на основании дисконтированных денежных потоков с использованием существующей на денежном рынке ставки процента по долговым инструментам с аналогичными характеристиками кредитного риска и сроками погашения.

29. Операции со связанными сторонами

Для целей составления данной консолидированной финансовой отчетности стороны считаются связанными, если одна из них имеет возможность контролировать другую или оказывать существенное влияние при принятии другой стороной финансовых и операционных решений, как изложено в МСФО 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах». При рассмотрении всех возможных взаимоотношений со связанными сторонами принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

В ходе своей обычной деятельности Группа проводит операции со своими основными акционерами, руководителями, а также с прочими сторонами. Эти операции включают осуществление расчетов, предоставление займов, получение кредитов. Согласно политике Группы все операции со связанными сторонами осуществляются на тех же условиях, что и операции с независимыми сторонами.

Ниже указаны остатки и статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за 2014, 2013 годы:

	Акционеры		Прочие связанные лица	
	2014	2013	2014	2013
Финансовые активы	10 597	-	935 368	325 195
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	104 168	11 677
Дебиторская задолженность	-	-	1 472	2 266
Привлеченные займы и кредиты	2 188	1 982	310 107	223 191
Кредиторская задолженность	2 049	1 300	725	921
Авансы полученные	59	59	16 675	11 522
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	-	-	91 880	71 127
Себестоимость по договорам аренды инвестиционной собственности	-	-	2 436	8 271
Процентные доходы	97	12 269	26 142	6 903
Процентные расходы	206	-	31 361	24 443
Прочие операционные расходы	321	-	3 460	1 439
Общехозяйственные и административные расходы	31 179	21 387	2 456	-

Выплаты и вознаграждения ключевому руководству в 2014 году составили 11 851 тыс. рублей (2013 год: 12 025 тыс. рублей).

30. События после отчетной даты

Существенных событий, без знания о которых для пользователей консолидированной финансовой отчетности была бы невозможна достоверная оценка финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности Группы, в период между отчетной датой и датой подписания консолидированной финансовой отчетности за отчетный год не произошло.