

Консолидированная финансовая отчетность
ОАО «Галс-Девелопмент»
и его дочерних организаций
за 2012 год

с аудиторским заключением независимого аудитора

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

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

Аудиторское заключение независимого аудитора

Акционерам ОАО «Галс-Девелопмент»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерних организаций (далее по тексту – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2012 г., консолидированного отчета о совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях капитала и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2012 год, а также информации о существенных аспектах учетной политики и другой пояснительной информации.

Ответственность аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность

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

Ответственность аудитора

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

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

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

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

Мнение

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерних организаций по состоянию на 31 декабря 2012 г., их финансовые результаты и движение денежных средств за 2012 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Важные обстоятельства

Не изменяя нашего мнения, мы обращаем ваше внимание на Примечание 2 к консолидированной финансовой отчетности, в котором указано, что за год, закончившийся 31 декабря 2012 г. Группа понесла чистый убыток в размере 1 109 млн. руб. и по состоянию на указанную дату имела отрицательные чистые активы в размере 20 644 млн. руб. Данные условия, а также другие вопросы, изложенные в Примечании 2, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать серьезные сомнения в способности Группы продолжать работу в качестве непрерывно функционирующего предприятия.



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

25 апреля 2013 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: ОАО «Галс-Девелопмент»
Данные о регистрации в Едином государственном реестре юридических лиц о юридическом лице:
свидетельство № 006110250, серия 77 от 16 июля 2012 г.
Местонахождение: 115184, Россия, г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 35, стр. 4.

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Эрнст энд Янг»
Основной государственный регистрационный номер 1027739707203.
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.
ООО «Эрнст энд Янг» является членом Некоммерческого партнерства «Аудиторская Палата России» (НП АПР). ООО «Эрнст энд Янг» зарегистрировано в реестре аудиторов и аудиторских организаций НП АПР за номером 3028, а также включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 10201017420.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Консолидированный отчет о совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2012 г.

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

	Прим.	2012 г.	2011 г.
Арендный доход	7	1 294	289
Расходы по эксплуатации объектов недвижимости		(359)	(126)
Чистый арендный доход		935	163
Прибыль от изменения справедливой стоимости завершенных объектов инвестиционной недвижимости	15	187	802
Прибыль от изменения справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости	16	2 679	1 540
Чистая прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости		2 866	2 342
Реализация недвижимости, предназначенной для продажи	8	8 337	95
Себестоимость недвижимости, предназначенной для продажи	8, 20	(4 918)	(46)
Валовая прибыль от реализации недвижимости, предназначенной для продажи		3 419	49
(Списание)/восстановление стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации	20	(631)	2
Выручка от предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг	8	411	285
Себестоимость гостиничных услуг		(200)	(207)
Валовая прибыль от гостиничных услуг		211	78
Выручка от прочей реализации	8	62	66
Себестоимость прочей реализации		(13)	(19)
Валовая прибыль от прочей реализации		49	47
Административные расходы и расходы на продажу	9	(1 512)	(1 142)
Прочие операционные доходы	10	872	434
Прочие операционные расходы	11	(2 554)	(1 388)
Операционная прибыль		3 655	585
Прибыль от выбытия дочернего предприятия	6	—	536
Финансовые доходы	12	317	618
Финансовые расходы	13	(4 310)	(3 937)
Доля в убытках зависимых и совместных предприятий, за вычетом налога	17	(162)	(423)
Положительные/(отрицательные) курсовые разницы		271	(341)
Убыток до налогообложения		(229)	(2 962)
Налог на прибыль	14	(880)	(504)
Убыток за год		(1 109)	(3 466)
Итого совокупный убыток за год		(1 109)	(3 466)
приходящийся на:			
— собственников материнской компании		(1 438)	(3 411)
— неконтрольные доли участия		329	(55)
		(1 109)	(3 466)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении		11 211 534	11 211 534
Базовый и разводненный убыток на акцию за период, в российских рублях		(128)	(304)

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Консолидированный отчет о финансовом положении

по состоянию на 31 декабря 2012 г.

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Активы			
Внеоборотные активы			
Основные средства	18	2 308	2 614
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	15	25 419	5 572
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	16	15 348	20 427
Недвижимость, предназначенная для продажи	20	—	16 609
Нематериальные активы	19	545	106
Займы выданные и векселя полученные	22	11	7 074
Инвестиции в зависимые и совместные предприятия	17	1 938	3 947
НДС к возмещению		—	1 940
Прочие нефинансовые активы	24	2 515	6 111
Прочие финансовые активы	21	266	509
Отложенные налоговые активы	14	1 711	1 249
		50 061	66 158
Оборотные активы			
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года	20	37 221	—
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации до 1 года	20	1 753	6 180
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	21	851	619
НДС к возмещению		2 964	1 580
Прочие финансовые активы		334	609
Займы выданные и векселя полученные	22	76	154
Прочие нефинансовые активы	24	2 497	372
Денежные средства и краткосрочные депозиты	23	2 453	2 038
		48 149	11 552
Итого активы		98 210	77 710
Капитал и обязательства			
Капитал			
Выпущенный акционерный капитал	25	567	567
Собственные акции, выкупленные у акционеров	25	(1)	(1)
Добавочный капитал		18 296	18 296
Накопленный убыток		(41 081)	(39 643)
Итого капитал, приходящийся на акционеров материнской компании		(22 219)	(20 781)
Неконтрольные доли участия		1 575	1 248
Итого капитал		(20 644)	(19 533)
Долгосрочные обязательства			
Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью	29	19	—
Процентные кредиты и займы	26	83 482	49 912
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность		76	—
Прочие нефинансовые обязательства	28	470	469
Отложенные налоговые обязательства	14	4 565	4 129
		88 612	54 510
Краткосрочные обязательства			
Процентные кредиты и займы	26	22 995	34 694
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	27	1 220	1 166
Резервы	10	455	144
Налог на прибыль к уплате		153	14
Прочие обязательства	28	5 419	6 715
		30 242	42 733
Итого обязательства		118 854	97 243
Итого капитал и обязательства		98 210	77 710

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Консолидированный отчет об изменениях в капитале

за год, закончившийся 31 декабря 2012 г.

(в миллионах российских рублей)

	Выпущен- ный акционер- ный капитал	Собствен- ные акции, выкуплен- ные у акционеров	Добавоч- ный капитал	Накоплен- ный убыток	Капитал, приходя- щийся на акционеров материн- ской компании	Неконт- рольные доли участия	Итого капитал
На 1 января 2011 г.	567	(1)	18 296	(36 232)	(17 370)	–	(17 370)
Убыток за год	–	–	–	(3 411)	(3 411)	(55)	(3 466)
Итого совокупный убыток за год	–	–	–	(3 411)	(3 411)	(55)	(3 466)
Приобретение дочерних организаций (Примечание 6)	–	–	–	–	–	1 147	1 147
Взносы в капитал дочерних организаций (Примечание 6)	–	–	–	–	–	156	156
На 31 декабря 2011 г.	567	(1)	18 296	(39 643)	(20 781)	1 248	(19 533)
Убыток за год	–	–	–	(1 438)	(1 438)	329	(1 109)
Итого совокупный убыток за год	–	–	–	(1 438)	(1 438)	329	(1 109)
Выбытие неконтрольных долей участия	–	–	–	–	–	(2)	(2)
На 31 декабря 2012 г.	567	(1)	18 296	(41 081)	(22 219)	1 575	(20 644)

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Консолидированный отчет о движении денежных средств

за год, закончившийся 31 декабря 2012 г.

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	2012 г.	2011 г.
Движение денежных средств по операционной деятельности			
Убыток до налогообложения		(229)	(2 962)
Корректировки, необходимые для приведения убытка до налогообложения к чистым денежным потокам:			
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	15, 16	(2 866)	(2 342)
Доля в убытках зависимых и совместных предприятий	17	162	423
Убыток от переоценки инвестиций в бывшие зависимые предприятия до справедливой стоимости	10, 11	336	64
Обесценение и списание гудвилла	11, 19	781	—
Восстановление списанных ранее прав на застройку	10, 19	(453)	—
Прибыль от приобретения компании по цене ниже рыночной	6	—	(65)
Амортизация	18, 19	112	101
Прибыль от выбытия дочернего предприятия	6	—	(536)
(Восстановление)/списание стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации	20	631	(2)
Обесценение основных средств	11, 18	490	609
Финансовые доходы	12	(317)	(618)
Финансовые расходы	13	4 310	3 937
Прибыль от перебазирования завода	10	(61)	—
Списание резерва под гарантийные обязательства по строительству с истекшим сроком	10	(197)	—
Списание дебиторской задолженности и других активов	11	307	445
Убыток от продажи инвестиционной недвижимости	11	69	—
Возврат ранее списанной дебиторской задолженности	10	—	(241)
Изменение резерва под судебные иски	10	—	(56)
Изменение резерва под налоговые риски	10	—	(20)
(Положительная)/отрицательная курсовая разница		(271)	341
		2 804	(922)
Корректировки оборотного капитала:			
Изменения в дебиторской задолженности по основной деятельности, прочей дебиторской задолженности, НДС к возмещению и прочих нефинансовых активах		4 070	(2 773)
Изменение недвижимости, предназначенной для продажи		(8 096)	(4 831)
Изменения в кредиторской задолженности по основной деятельности, прочей кредиторской задолженности и нефинансовых обязательствах		(3 425)	2 476
Денежные средства, использованные в операционной деятельности		(4 647)	(6 050)
(Уплаченный)/возмещенный налог на прибыль		(635)	76
Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности		(5 282)	(5 974)
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			
Приобретение бизнеса, за вычетом полученных денежных средств	6	(1 935)	(2 973)
Выбытие бизнеса, за вычетом переданных денежных средств	6	—	30
Погашение дебиторской задолженности от выбытия ЗАО «РТИ-Эстейт»	6	246	—
Авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости и основных средств		(7 327)	(3 901)
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости		869	—
Займы выданные		(272)	(3 406)
Проценты полученные		142	31
Погашение займов выданных		38	5
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности		(8 239)	(10 214)
Движение денежных средств по финансовой деятельности			
Получение займов		19 757	21 757
Погашение займов		(5 646)	(4 026)
Взнос в уставный капитал дочерней компании	6	—	156
Проценты уплаченные		(158)	(375)
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности		13 953	17 512
Влияние пересчета валют на денежные средства и краткосрочные депозиты		(17)	21
Чистое увеличение денежных средств и краткосрочных депозитов		415	1 345
Денежные средства и краткосрочные депозиты на 1 января	23	2 038	693
Денежные средства и краткосрочные депозиты на 31 декабря	23	2 453	2 038

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

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

1. Общие сведения

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

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

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

По состоянию на 31 декабря 2012 г. и 31 декабря 2011 г. ОАО «Банк ВТБ» (далее «ВТБ») являлось собственником 51,24% акционерного капитала Компании. Конечным собственником Группы является государство Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 31 декабря 2012 г. и за год по указанную дату была разрешена к выпуску Президентом Компании 25 апреля 2013 г.

2. Принципы подготовки финансовой отчетности

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

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

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

Принцип непрерывности деятельности

По состоянию на 31 декабря 2012 г. отрицательные чистые активы Группы составили 20 644 млн. руб. (на 31 декабря 2011 г.: 19 533 млн. руб.) и чистый убыток, понесенный Группой за 2012 год, составил 1 109 млн. руб. (2011 год: 3 466 млн. руб.).

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Принципы подготовки финансовой отчетности (продолжение)

Принцип непрерывности деятельности (продолжение)

Руководство Группы произвело оценку своих стратегических и операционных намерений, будущей прибыльности своей деятельности исходя из текущей конъюнктуры рынка, своих потребностей в денежных средствах, способности получить доступ к финансированию и стоимости такого финансирования. На основании проведенной оценки руководство предприняло следующие действия:

- ▶ руководство провело анализ текущего портфеля проектов Группы, выделило как приоритетные те проекты, которые являются наиболее стратегически важными, и приостановило прочую деятельность с целью сокращения потребностей в денежных средствах;
- ▶ в 2012 году Группа продолжила реструктуризацию портфеля задолженности. По состоянию на 31 декабря 2012 г. срок погашения по всем кредитам ВТБ, держателя контрольного пакета акций Группы, наступивший в 2012 году, был продлен до 2017-2020 годов. На кредиты ВТБ в настоящее время приходится примерно 97% общей суммы полученных кредитов и выданных векселей Группы (Примечание 26). В будущем Группа продолжит реструктуризацию портфеля задолженности;
- ▶ в 2012 году Группа активно привлекала финансирование по договорам долевого участия в рамках продажи объектов жилой недвижимости. Таким образом, финансирование строительства жилой недвижимости в существенной части осуществлялось за счет средств, полученных по договорам долевого участия.

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

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

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

3. Существенные учетные суждения, оценки и допущения

Подготовка консолидированной финансовой отчетности Группы требует от ее руководства вынесения суждений и определению оценочных значений и допущений, которые влияют на представляемые в отчетности суммы выручки, расходов, активов и обязательств, а также на раскрытие информации об этих статьях и об условных обязательствах. Неопределенность в отношении этих допущений и оценочных значений может привести к результатам, которые могут потребовать в будущем существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств, в отношении которых принимаются подобные допущения и оценки.

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

3.1. Суждения

В процессе применения учетной политики Группы руководство использовало следующие суждения, оказывающие наиболее существенное влияние на суммы, признанные в консолидированной финансовой отчетности.

Объединение бизнеса

Группа приобретает дочерние организации, которые владеют объектами недвижимости.

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

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

Классификация имущества

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

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

Договоры операционной аренды – Группа в качестве арендодателя

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

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

3.2. Оценочные значения и допущения

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

Оценка чистой цены реализации недвижимости, предназначенной для продажи

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

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

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

Оценка инвестиционной недвижимости

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

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

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

3.2. Оценочные значения и допущения (продолжение)

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

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

Налогообложение

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

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

Обесценение гудвила

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

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики

Принципы консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность Компании и ее дочерних организаций на 31 декабря 2012 г. Дочерняя организация полностью консолидируется на дату приобретения, которая является датой приобретения Группой контроля над дочерней организацией, и продолжают консолидироваться до момента прекращения такого контроля. Дочерние организации готовят финансовую отчетность за тот же отчетный период, что и материнская компания, с использованием аналогичных принципов учета.

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

Доля участия Компании и процент голосующих акций в основных дочерних организациях на 31 декабря 2012 г., 31 декабря и 1 января 2011 г. представлены следующим образом:

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Объединение бизнеса

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

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

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

Гудвил

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

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

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

Доли участия в совместно контролируемых предприятиях

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

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Инвестиции в зависимые предприятия

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

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

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

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

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

После применения метода долевого участия Группа определяет необходимость отражения дополнительного убытка от обесценения инвестиций Группы в зависимые предприятия. На каждую отчетную дату Группа определяет наличие объективных признаков обесценения инвестиций в зависимое предприятие. Если обесценение имеет место, Группа рассчитывает сумму обесценения как разницу между возмещаемой стоимостью зависимого предприятия и его балансовой стоимостью и отражает долю прибыли зависимого предприятия в отчете о совокупном доходе.

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

Классификация активов и обязательств

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Классификация активов и обязательств (продолжение)

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

Пересчет иностранных валют

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

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

Затраты по займам

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

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

Инвестиционная недвижимость

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Инвестиционная недвижимость (продолжение)

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

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

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

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

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

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

Основные средства

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Основные средства (продолжение)

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

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

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

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

Нематериальные активы

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

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

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

Права на строительство

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Нематериальные активы (продолжение)

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

Финансовые активы

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

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

Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность

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

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

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

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Налог на добавленную стоимость

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

Финансовые обязательства

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

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

Кредиты и займы

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

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

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

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

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Недвижимость, предназначенная для продажи

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

Себестоимость включает:

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

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

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

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

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

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Операции по обмену

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

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

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

Обесценение нефинансовых активов

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Обесценение нефинансовых активов (продолжение)

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

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

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

Денежные средства и краткосрочные депозиты

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

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

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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

Признание выручки

Выручка от продажи гостиничных номеров и прочих услуг

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

Арендный доход

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

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

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

Процентный доход

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

Плата за обслуживание и возмещаемые арендаторами расходы

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Признание выручки (продолжение)

Реализация объектов недвижимости

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

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

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

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

Выручка от оказания строительных услуг

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

Налоги

Текущий налог на прибыль

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Налоги (продолжение)

Отложенный налог на прибыль

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

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

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

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

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

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

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Резервы

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

Договоры финансовой гарантии

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

Информация по сегментам

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

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

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

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

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации

Пересмотр обычного операционного цикла

Группа продолжила реализацию проектов в сегменте недвижимости, предназначенной для продажи, и в начале 2012 года приняла решение вернуться к вопросу определения операционного цикла в связи со значительным прогрессом в реализации данных проектов и началом деятельности по активной продаже объектов недвижимости в рамках некоторых проектов. Группа четко определила, что обычный операционный цикл по отдельным проектам составляет от 3 до 13 лет в зависимости от сложности проектов и типов строящихся объектов недвижимости. По состоянию на 31 декабря 2012 года активы и обязательства, относящиеся к сегменту недвижимости, предназначенной для продажи, классифицируются как оборотные и краткосрочные, соответственно, в случае если они будут реализованы, либо погашены в рамках обычных операционных циклов, определенных в отношении отдельных проектов. Все прочие активы и обязательства классифицируются как внеоборотные и долгосрочные, соответственно. Данное изменение применялось перспективно в качестве изменения в учетных оценках в соответствии с МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в учетных оценках и ошибки».

Обычный операционный цикл Группы для прочих сегментов остается равным двенадцати месяцам.

Новые стандарты, интерпретации и поправки к ним, примененные Группой

Учетная политика, применяемая при подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности, соответствует учетной политике, которая использовалась при составлении консолидированной финансовой отчетности Группы за предыдущий год, за исключением принятых 1 января 2012 г. новых стандартов и интерпретаций:

- ▶ Поправка к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль»;
- ▶ Поправка к МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» – «Усовершенствованные требования в отношении раскрытия информации о прекращении признания».

Применение новых стандартов и интерпретаций описано ниже.

Поправка к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль»

В рамках поправки вводится опровержимое допущение о том, что отложенный налог по инвестиционной недвижимости, для оценки которой используется модель справедливой стоимости согласно МСФО (IAS) 40, должен определяться исходя из предположения, что ее балансовая стоимость будет возмещена посредством продажи. Данное допущение может быть опровергнуто, если инвестиционная недвижимость является амортизируемой и используется в бизнес-модели, целью которой является потребление практически всех экономических выгод в результате использования данной инвестиционной недвижимости в течение определенного периода времени, а не в результате ее продажи. Поправкой также вводится требование о том, что отложенный налог по неамортизируемым активам, оцениваемым по модели переоценки согласно МСФО (IAS) 16, всегда должен отражать налоговые последствия возмещения балансовой стоимости активов, лежащих в его основе, посредством продажи. Поправка вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2012 г. или после этой даты.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

Группа имеет инвестиционную недвижимость, оцениваемую по справедливой стоимости. Юрисдикции, в которых Группа осуществляет свою деятельность, не применяют различные процедуры начисления налога в отношении продажи или использования активов. Применение данной поправки не оказывает влияния на финансовую отчетность Группы.

МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» – «Усовершенствованные требования в отношении раскрытия информации о прекращении признания»

Поправка требует раскрытия дополнительной информации о финансовых активах, которые были переданы, но признание которых не было прекращено, чтобы дать возможность пользователям финансовой отчетности Группы понять характер взаимосвязи тех активов, признание которых не было прекращено, с соответствующими обязательствами. Кроме того, поправка требует раскрытия информации о продолжающемся участии в активах, признание которых было прекращено, чтобы дать пользователям финансовой отчетности возможность оценить характер продолжающегося участия в данных активах, признание которых было прекращено, и связанные с этим риски. Данная поправка вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 июля 2011 г. или после этой даты. Группа не имеет активов с указанными характеристиками, в связи с чем поправка не повлияла на представление ее финансовой отчетности.

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

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

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

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

Поправки к МСФО (IAS) 1 изменяют группировку статей, представляемых в составе прочего совокупного дохода. Статьи, которые могут быть переклассифицированы в состав прибыли или убытка в определенный момент в будущем (например, чистый доход от хеджирования чистых инвестиций, курсовые разницы при пересчете отчетности зарубежных подразделений, чистое изменение хеджирования денежных потоков и чистые расходы или доходы по финансовым активам, имеющимся в наличии для продажи), должны представляться отдельно от статей, которые никогда не будут переклассифицированы (например, актуарные доходы и расходы по планам с установленными выплатами и переоценка земли и зданий). Поправка оказывает влияние исключительно на представление и не затрагивает финансовое положение или финансовые результаты деятельности Группы. Поправка вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 июля 2012 г. или после этой даты, и, следовательно, будет применена в первой финансовой отчетности Группы, составляемой после ее вступления в силу.

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

МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам» (в новой редакции)

Совет по МСФО опубликовал несколько поправок к МСФО (IAS) 19. Они варьируются от фундаментальных изменений (например, исключение механизма коридора и понятия ожидаемой доходности активов плана) до простых разъяснений и изменений формулировки. Группа изменила свою учетную политику на добровольной основе и признает актуарные доходы и расходы в составе прочего совокупного дохода в текущем отчетном периоде. Однако новая редакция стандарта повлияет на чистые расходы по вознаграждениям, поскольку процентный доход по активам плана будет определяться с использованием той же процентной ставки, которая применяется для целей дисконтирования обязательства по выплатам. Новая редакция стандарта вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 г.

МСФО (IAS) 27 «Отдельная финансовая отчетность» (в редакции 2011 года)

В результате публикации новых стандартов МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IFRS) 12, МСФО (IAS) 27 в новой редакции ограничивается учетом дочерних, совместно контролируемых и ассоциированных компаний в отдельной финансовой отчетности. Поправка вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 г. или после этой даты. Группа не представляет отдельной финансовой отчетности.

МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия» (в редакции 2011 года)

В результате опубликования МСФО (IFRS) 11 «Совместная деятельность» и МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие информации об участии в других предприятиях» МСФО (IAS) 28 получил новое название МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия» и теперь описывает применение метода долевого участия не только в отношении инвестиций в ассоциированные компании, но также в отношении инвестиций в совместные предприятия. Стандарт в новой редакции вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 г.

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

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

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

Поправки к МСФО (IFRS) 1 «Займы, предоставляемые государством»

Согласно данным поправкам компании, впервые применяющие МСФО, должны применять требования МСФО (IAS) 20 «Учет государственных субсидий и раскрытие информации о государственной помощи» перспективно в отношении имеющих у них на дату перехода на МСФО займов, предоставленных государством. Компании могут принять решение о ретроспективном применении требований МСФО (IFRS) 9 (или МСФО (IAS) 39, в зависимости от того, какой стандарт применяется) и МСФО (IAS) 20 в отношении займов, предоставленных государством, если на момент первоначального учета такого займа имелаась необходимая информация. Благодаря данному исключению компании, впервые применяющие МСФО, будут освобождены от ретроспективной оценки ранее предоставленных им государством займов по ставке ниже рыночной. Поправка вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 г. или после этой даты. Поправка не окажет влияния на финансовую отчетность Группы.

Поправки к МСФО (IFRS) 7 «Раскрытие информации – взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств»

Согласно данным поправкам, компании обязаны раскрывать информацию о правах на осуществление взаимозачета и соответствующих соглашениях (например, соглашения о предоставлении обеспечения). Благодаря таким требованиям пользователи будут располагать информацией, полезной для оценки влияния соглашений о взаимозачете на финансовое положение компании. Новые требования в отношении раскрытия информации применяются ко всем признанным финансовым инструментам, которые взаимозачитываются в соответствии с МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации». Требования в отношении раскрытия информации также применяются к признанным финансовым инструментам, которые являются предметом юридически закрепленного генерального соглашения о взаимозачете или аналогичного соглашения вне зависимости от того, подлежат ли они взаимозачету согласно МСФО (IAS) 32. Поправки не окажут влияния на финансовое положение или результаты деятельности Группы. Поправки вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 г. или после этой даты.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

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

МСФО (IFRS) 10 заменяет ту часть МСФО (IAS) 27 *«Консолидированная и отдельная финансовая отчетность»*, в которой рассматривался учет в консолидированной финансовой отчетности. Стандарт также затрагивает вопросы, которые рассматривались в Интерпретации ПКИ-12 *«Консолидация – компании специального назначения»*. МСФО (IFRS) 10 предусматривает единую модель контроля, которая применяется в отношении всех компаний, включая компании специального назначения. Изменения, вносимые стандартом МСФО (IFRS) 10, потребуют от руководства значительно большего объема суждений при определении того, какие из компаний контролируются, и следовательно должны консолидироваться материнской компанией, чем при применении требований МСФО (IAS) 27. Предварительный анализ показал, что МСФО (IFRS) 10 не окажет влияния на инвестиции, имеющиеся у Группы в настоящее время. Стандарт применяется в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 г. или после этой даты.

МСФО (IFRS) 11 «Совместная деятельность»

МСФО (IFRS) 11 заменяет МСФО (IAS) 31 *«Участие в совместном предпринимательстве»* и Интерпретацию ПКИ-13 *«Совместно контролируемые предприятия – немонетарные вклады участников совместного предпринимательства»*. МСФО (IFRS) 11 исключает возможность учета совместно контролируемых компаний методом пропорциональной консолидации. Вместо этого совместно контролируемые компании, удовлетворяющие определению совместных предприятий, учитываются по методу долевого участия.

Стандарт применяется в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 г. или после этой даты.

МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие информации об участии в других предприятиях»

МСФО (IFRS) 12 содержит все требования к раскрытию информации, которые ранее предусматривались МСФО (IAS) 27 в части консолидированной финансовой отчетности, а также все требования к раскрытию информации, которые ранее предусматривались МСФО (IAS) 31 и МСФО (IAS) 28. Эти требования к раскрытию информации относятся к долям участия компании в дочерних компаниях, совместной деятельности, ассоциированных и структурированных компаниях. Введен также ряд новых требований к раскрытию информации, однако применение стандарта не окажет влияния на финансовое положение или финансовые результаты деятельности Группы. Стандарт применяется в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 г. или после этой даты.

МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

МСФО (IFRS) 13 объединяет в одном стандарте все указания относительно оценки справедливой стоимости согласно МСФО. МСФО (IFRS) 13 не вносит изменений в то, когда компании обязаны использовать справедливую стоимость, а предоставляет указания относительно оценки справедливой стоимости согласно МСФО, когда использование справедливой стоимости требуется или разрешается. В настоящее время Группа оценивает влияние применения данного стандарта на финансовое положение и финансовые результаты ее деятельности, однако, предварительный анализ показал, что существенных последствий принятия данного стандарта не ожидается. Стандарт применяется в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 г. или после этой даты.

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Ежегодные усовершенствования МСФО, май 2012 года

Перечисленные ниже усовершенствования не окажут влияния на финансовую отчетность Группы:

МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности»

Данное усовершенствование разъясняет, что компании, которые прекратили применение МСФО в прошлом и собираются или обязаны применять МСФО, имеют право на повторное применение МСФО (IFRS) 1. Если МСФО (IFRS) 1 не применяется повторно, компания должна ретроспективно пересчитать свою финансовую отчетность, как если бы она никогда не прекращала применение МСФО.

МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»

Данное усовершенствование разъясняет разницу между дополнительной сравнительной информацией, представляемой на добровольной основе, и минимальной обязательной сравнительной информацией. Как правило, минимально необходимой сравнительной информацией является информация за предыдущий отчетный период.

МСФО (IAS) 16 «Основные средства»

Данное усовершенствование разъясняет, что основные запасные части и вспомогательное оборудование, удовлетворяющие определению основных средств, не являются запасами.

МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации»

Данное усовершенствование разъясняет, что налог на прибыль, относящийся к выплатам в пользу акционеров, учитывается в соответствии с МСФО (IAS) 12 «Налог на прибыль».

МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность»

Данное усовершенствование приводит в соответствие требования в отношении раскрытия в промежуточной финансовой отчетности информации об общих суммах активов сегмента с требованиями в отношении раскрытия в ней информации об обязательствах сегмента. Согласно данному разъяснению, раскрытие информации в промежуточной финансовой отчетности также должно соответствовать раскрытию информации в годовой финансовой отчетности.

Данные усовершенствования вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 г. или после этой даты.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

6. Приобретения и выбытия**Приобретение компании SistemApsys S.A.R.L.**

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

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

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

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

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

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

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

6. Приобретения и выбытия (продолжение)

Приобретение ЗАО «СтройПромОбъект»

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

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

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

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

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

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

6. Приобретения и выбытия (продолжение)**Приобретение компании Citer Invest B.V.**

20 мая 2011 года Группа приобрела пакет акций (50% + 1 акция) компании Citer Invest B.V. за 45,2 млн. долл. США (1 262 млн. руб.) и произвела взнос в уставный капитал в сумме 5 050 тыс. долл. США (156 млн. руб.) для целей реализации нового проекта «Многофункциональный комплекс с транспортным терминалом в составе ММДЦ «Москва-Сити».

Справедливая стоимость чистых активов компании Citer Invest B.V. на дату приобретения представлена следующим образом:

	Справедливая стоимость, признанная при приобретении
Основные средства	10
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	5 038
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	1
Денежные средства и краткосрочные депозиты	36
Прочие оборотные финансовые активы	311
Прочие оборотные нефинансовые активы	198
	5 594
Процентные кредиты и займы	(1 789)
Отложенное налоговое обязательство	(660)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(348)
Прочие краткосрочные нефинансовые обязательства	(168)
	(2 965)
Итого идентифицируемые чистые активы по справедливой стоимости	2 629
Неконтрольная доля участия, оцененная по их пропорциональной доле в стоимости приобретенных чистых идентифицируемых активов на дату приобретения	1 303
Итого вознаграждение	1 418
Гудвил, возникший в результате приобретения (Примечание 19)	92
Суммарное вознаграждение состоит из следующих компонентов:	1 418
- уплаченное денежное вознаграждение	1 262
- взнос в капитал	156
Денежные средства, выплаченные за приобретение	(1 262)
Денежные средства, приобретенные вместе с дочерним предприятием	36
Чистый отток денежных средств в результате приобретения	(1 226)

По состоянию на 31 декабря 2011 года взнос в капитал был осуществлен и сделка по приобретению компании Citer Invest B.V. была полностью завершена. Гудвил в размере 92 млн. руб. представляет собой справедливую стоимость синергии, которая, как ожидается, возникнет в результате приобретения. Ожидается, что признанный гудвил не будет подлежать вычету для целей налогообложения.

С даты приобретения вклад компании Citer Invest B.V. в выручку и убыток Группы до налогообложения за год, завершившийся 31 декабря 2011 г., составил ноль млн. руб. и 32 млн. руб., соответственно. Если бы объединение произошло в начале года, то выручка и убыток Группы до налогообложения увеличились бы на ноль млн. руб. и 44 млн. руб. соответственно.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

6. Приобретения и выбытия (продолжение)

Приобретение ОАО «ГОК «Пекин»

1 марта 2011 года Группа приобрела 100% акций ОАО «ГОК «Пекин» за 1 706 млн. руб. для реставрации гостиничного комплекса «Пекин» и строительства на прилегающей территории многофункционального делового центра.

Справедливая стоимость чистых активов ОАО «ГОК «Пекин» на дату приобретения представлена следующим образом:

	Справедливая стоимость, признанная при приобретении
Основные средства	2 091
Отложенные налоговые активы	16
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	9
Денежные средства и краткосрочные депозиты	25
Прочие оборотные нефинансовые активы	3
	2 144
Отложенное налоговое обязательство	(411)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(27)
	(438)
Итого идентифицируемые чистые активы по справедливой стоимости	1 706
Итого вознаграждение	1 706
Денежные средства, выплаченные за приобретение	(1 706)
Денежные средства, приобретенные вместе с дочерним предприятием	25
Чистый отток денежных средств в результате приобретения	(1 681)

С даты приобретения вклад ОАО «ГОК «Пекин» в выручку и уменьшение убытка Группы до налогообложения за год, завершившийся 31 декабря 2011 г., составил 285 млн. руб. и 41 млн. руб., соответственно. Если бы объединение произошло в начале года, то выручка и убыток Группы до налогообложения увеличились бы на 48 млн. руб. и 2 млн. руб., соответственно.

Приобретение компании Gandiva Enterprises Limited

10 июня 2011 года Группа приобрела 50% акций Gandiva Enterprises Limited, владельца проекта Всеволжский, за денежное вознаграждение в размере 66 млн. руб. На дату получения контроля Группа провела переоценку ранее удерживаемой долевой инвестиции по справедливой стоимости и отразила убыток в размере 64 млн. руб. (Примечание 11).

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

6. Приобретения и выбытия (продолжение)

Приобретение компании Gandiva Enterprises Limited (продолжение)

Справедливая стоимость чистых активов компании Gandiva Enterprises Limited на дату приобретения представлена следующим образом:

	Справедливая стоимость, признанная при приобретении
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	387
Отложенные налоговые активы	14
Прочие оборотные нефинансовые активы	139
	540
Прочие долгосрочные финансовые обязательства	(76)
Отложенное налоговое обязательство	(102)
Краткосрочные процентные кредиты и займы	(101)
	(279)
Итого идентифицируемые чистые активы по справедливой стоимости	261
Справедливая стоимость ранее приобретенной доли (50%)	131
Суммарное вознаграждение состоит из следующих компонентов:	66
- уплаченное денежное вознаграждение	66
Превышение чистой справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств приобретенного предприятия над суммой вознаграждения	(65)
Денежные средства, выплаченные за приобретение	(66)
Денежные средства, приобретенные вместе с дочерним предприятием	—
Чистый отток денежных средств в результате приобретения	(66)

Превышение чистой справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств приобретенного предприятия над суммой вознаграждения в размере 65 млн. руб. было признано в составе прочих операционных доходов на дату приобретения.

С даты приобретения вклад компании Gandiva Enterprises Limited в выручку и убыток Группы до налогообложения за год, завершившийся 31 декабря 2011 г., составил ноль млн. руб. и 1 млн. руб., соответственно. Если бы объединение произошло в начале года, то выручка и убыток Группы до налогообложения увеличились бы на ноль млн. руб. и 1 млн. руб., соответственно.

Для всех сделок по приобретению бизнеса справедливая стоимость торговой дебиторской задолженности соответствует ее балансовой величине. Торговая дебиторская задолженность не обесценена и ожидается, что она будет возмещена в полном объеме.

Выбытие ЗАО «РТИ-Эстейт»

Группа владела 51% голосующих акций ЗАО «РТИ-Эстейт». В результате связанных сделок по реализации проекта «8 Марта» в октябре 2011 года Группа приобрела у третьей стороны 49% голосующих акций ЗАО «РТИ-Эстейт» за денежное вознаграждение в размере 42 млн. руб., а в декабре 2011 года Группа продала 100% голосующих акций ЗАО «РТИ-Эстейт» третьей стороне за денежное вознаграждение в размере 812 млн. руб. Из этой суммы по состоянию на 31 декабря 2011 г. Группа получила 82 млн. руб. Оставшееся вознаграждение будет оплачено в течение 36 месяцев с даты продажи ЗАО «РТИ-Эстейт». Справедливая стоимость причитающегося вознаграждения за реализацию 51% голосующих акций ЗАО «РТИ-Эстейт» в результате указанных связанных сделок составила 699 млн. руб.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

6. Приобретения и выбытия (продолжение)**Выбытие ЗАО «РТИ-Эстейт» (продолжение)**

На дату выбытия балансовая стоимость чистых активов ЗАО «РТИ-Эстейт» составила:

Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	617
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	10
Денежные средства и краткосрочные депозиты	10
НДС к возмещению	77
	714
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(509)
Отложенное налоговое обязательство	(39)
Прочие краткосрочные нефинансовые обязательства	(3)
	(551)
Выбывшие чистые активы	163
Справедливая стоимость причитающегося вознаграждения	699
Прибыль от выбытия дочернего предприятия	536

7. Арендный доход

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

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

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

Доход, полученный от аренды объектов «Краснобогатырская» («НИИДАР»), БЦ «Даниловский форт», ТЦ «Бульвар на Петербургской» (Казань), «8 Марта» и других объектов недвижимости за год, завершившийся 31 декабря 2011 года, составил 135 млн. руб., 49 млн. руб. 47 млн. руб., 22 млн. руб., и 36 млн. руб., соответственно.

В декабре 2012 года Группа продала 100% акций компании ЗАО «РТИ-Эстейт. В результате сделки выбыл проект «8 Марта» (Примечание 6).

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

7. Арендный доход (продолжение)

На 31 декабря 2012 г. и 31 декабря 2011 г. минимальная сумма будущих арендных платежей по неаннулируемым договорам операционной аренды представлена ниже:

	Будущие минимальные арендные платежи	
	2012 г.	2011 г.
Ожидаемый срок погашения		
В течение одного года	2 241	656
Со второго по пятый год	9 861	5 920
После пятого года	235	2 299
	12 337	8 875

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

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

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

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

В 2011 году Группа отразила выручку и затраты, по проекту ЖК «Нахимовский», в размере 95 млн. руб. и 46 млн. руб., соответственно.

	2012	2011
Общая площадь, переданная заказчикам (тыс. кв. м):	67 593,42	0,74
<i>В том числе:</i>		
местным органам власти	6 764,90	—
прочим заказчикам	60 828,52	0,74
Площадь машиномест, переданных заказчикам	10 766,92	0,15
<i>В том числе:</i>		
местным органам власти	1 997,80	—
прочим заказчикам	8 769,12	0,15

Выручка от предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг за год, завершившийся 31 декабря 2012 г. и 31 декабря 2011 г, составила 411 млн. руб. и 285 млн. руб., соответственно, и представлена гостиницей «Пекин».

Прочая выручка от реализации за год, завершившийся 31 декабря 2012 г. и 31 декабря 2011 г., представляет собой выручку, полученную в качестве вознаграждения за услуги генерального подрядчика в размере 28 млн. руб. и 42 млн. руб., соответственно, выручку, полученную в качестве агентского вознаграждения в размере 21 млн. руб. и 16 млн. руб., соответственно, и прочей выручкой.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

9. Административные расходы и расходы на продажу

	2012 г.	2011 г.
Расходы на содержание персонала	867	727
Расходы на рекламу	282	92
Консультационные и прочие профессиональные услуги	101	124
Расходы на компьютерное обеспечение	53	10
Износ и амортизация	41	38
Услуги риэлторов	39	45
Услуги за систему резервации гостиничных номеров	17	8
Банковские услуги	19	6
Аренда помещений и земли	15	25
Ремонт, техническое обслуживание и коммунальные услуги	13	20
Расходы на охрану	10	8
Страхование	10	2
Услуги связи	9	11
Прочее	36	26
	1 512	1 142

10. Прочие операционные доходы

	2012 г.	2011 г.
Восстановление списанных ранее прав на застройку	453	—
Списание резерва на окончание срока по гарантийным удержаниям по строительству	197	—
Возврат ранее списанной дебиторской задолженности	—	241
Прибыль от переоценки инвестиций в зависимое предприятие по справедливой стоимости (Примечание 6)	92	—
Прибыль от перебазирования завода	61	—
Превышение чистой справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств приобретенного предприятия над стоимостью приобретения (Примечание 6)	—	65
Восстановление резерва под судебные риски	—	56
Восстановление резерва под налоговые риски	—	20
Прочее	69	52
	872	434

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

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

Прибыль от переоценки инвестиций в зависимое предприятие по справедливой стоимости в размере 92 млн. руб. была отражена после приобретения ЗАО «Галс-Технопарк» (Примечание 6).

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

В течение 2011 года Группа восстановила ранее списанную сумму сомнительной дебиторской задолженности в размере 241 млн. руб., резерв под судебные риски и резерв под налоговые риски в размере 56 млн. руб. и 20 млн. руб., соответственно.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

11. Прочие операционные расходы

	2012 г.	2011 г.
Обесценение гудвила (Примечание 19)	781	–
Обесценение основных средств (Примечание 18)	490	609
Убыток от переоценки инвестиции в зависимое предприятие по справедливой стоимости (Примечание 6)	428	64
Списание дебиторской задолженности и других активов	307	445
Налоги, кроме налога на прибыль	258	172
Штраф за расторжение договора о сотрудничестве	110	–
Убыток от реализации инвестиционной недвижимости	69	–
Прочее	111	98
	2 554	1 388

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

В 2012 и 2011 годах Группа отразила убыток в размере 428 млн. руб. после приобретения компании SistemApsys S.A.R.L. и убыток в размере 64 млн. руб. после приобретения компании Gandiva Enterprises Limited, соответственно (Примечание 6).

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

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

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

В 2011 году Группа списала задолженность ЗАО «Телеком-Девелопмент», бывшего зависимого предприятия Группы, выбывшего в 2011 году, на общую сумму 241 млн. руб. Кроме того, Группа списала дебиторскую задолженность третьих сторон, невозмещаемый НДС и прочие активы в сумме 131 млн. руб., 48 млн. руб. и 25 млн. руб., соответственно.

12. Финансовые доходы

	2012 г.	2011 г.
Проценты по займам выданным	117	449
Корректировка на эффект дисконтирования по долгосрочной дебиторской задолженности (Примечание 21)	70	–
Корректировка на эффект дисконтирования по долгосрочному НДС	–	117
Чистый убыток, приходящийся на неконтрольные доли участия в дочерних предприятиях – обществах с ограниченной ответственностью (Примечание 29)	–	21
Проценты по банковским вкладам	130	31
	317	618

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

12. Финансовые доходы (продолжение)

В 2012 году Группа отразила корректировку в размере 70 млн. руб. на эффект дисконтирования по долгосрочной дебиторской задолженности в составе доходов от финансирования.

В 2011 году Группа отразила корректировку в размере 117 млн. руб. на эффект дисконтирования по долгосрочному входящему НДС в составе доходов от финансирования.

13. Финансовые расходы

	2012 г.	2011 г.
Проценты по банковским кредитам	7 571	5 951
За вычетом капитализированных сумм	(3 305)	(2 040)
Проценты по гарантийным депозитам арендаторов (Примечание 28)	25	—
Дисконтирование долгосрочных финансовых активов	—	26
Чистая прибыль, приходящаяся на неконтрольные доли участия в дочерних предприятиях – обществах с ограниченной ответственностью (Примечание 29)	19	—
Итого	4 310	3 937

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

В 2011 году Группа капитализировала проценты по банковским кредитам в размере 560 млн. руб., 1 373 млн. руб. и 107 млн. руб. в составе стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости, недвижимости, предназначенной для продажи, и основных средств, соответственно.

14. Налог на прибыль

Основные компоненты расходов по налогу на прибыль за 2012 и 2011 годы включают в себя следующее:

	2012 г.	2011 г.
Консолидированный отчет о совокупном доходе		
Текущий налог на прибыль	(702)	(74)
Резерв по налогу на прибыль	(83)	—
Отложенный налог на прибыль	(95)	(430)
Налог на прибыль, отраженный в консолидированном отчете о совокупном доходе	(880)	(504)

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

14. Налог на прибыль (продолжение)

Сверка между расходами по налогу на прибыль и бухгалтерским убытком, умноженным на ставку налога на прибыль, за год, завершившийся 31 декабря 2012 г. и 2011 г. представлена ниже:

	2012 г.	2011 г.
	(229)	(2 962)
Убыток до налогообложения		
Экономия по налогу на прибыль, рассчитанная на основе убытка до налогообложения по действующей ставке (20%)	46	592
Расходы, не уменьшающие налоговую базу	(169)	(794)
Влияние различий в ставках налогообложения в других странах	(294)	(278)
Влияние чистых активов, приходящихся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью	(4)	(5)
Изменение суммы непризнанных отложенных налоговых активов	(376)	(19)
Резерв по налогу на прибыль	(83)	–
Налог на прибыль, отраженный в консолидированном отчете о совокупном доходе	(880)	(504)

	Консолидированный отчет о финансовом положении		Приобретение дочерней организации (Примечание 6)	Консолидированный отчет о совокупном доходе
	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.	2012 г.	2012 г.
Отложенные налоговые обязательства				
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	(4 654)	(4 206)	(269)	(179)
Разница в сроках признания финансовых результатов	(65)	(227)	–	162
Разница в сроках признания капитализированных процентов	(1 012)	(357)	(297)	(358)
Разница в сроках признания затрат	(370)	(181)	–	(189)
Прочие обязательства	(99)	(78)	–	(21)
	(6 200)	(5 049)	(566)	(585)
Отложенные налоговые активы				
Начисление резервов	35	–	8	27
Оценка активов, кроме инвестиционной недвижимости	93	148	–	(55)
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	482	699	–	(217)
Износ	3	37	–	(34)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	3 133	1 318	679	1 136
Непризнанные налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	(444)	(68)	–	(376)
Оценка иных активов	44	35	–	9
	3 346	2 169	687	490
Расход по отложенному налогу				(95)

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

14. Налог на прибыль (продолжение)

	Консолидированный отчет о финансовом положении		Приобретение и выбытие дочерних организаций (Примечание 6)	Консолидированный отчет о совокупном доходе
	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.	2011 г.	2011 г.
Отложенные налоговые обязательства				
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	(4 206)	(3 191)	(1 161)	146
Оценка прав на строительство	—	(2)	—	2
Разница в сроках признания финансовых результатов	(227)	(244)	—	17
Разница в сроках признания капитализированных процентов	(357)	(556)	—	199
Разница в сроках признания затрат	(181)	(165)	—	(16)
Прочие обязательства	(78)	(92)	9	5
	(5 049)	(4 250)	(1 152)	353
Отложенные налоговые активы				
Оценка активов, кроме инвестиционной недвижимости	148	182	—	(34)
Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости	699	1 619	—	(920)
Износ	37	48	—	(11)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	1 318	1 067	48	203
Непризнанные налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	(68)	(49)	—	(19)
Оценка иных активов	35	37	—	(2)
	2 169	2 904	48	(783)
Расход по отложенному налогу				(430)

	Консолидированный отчет о финансовом положении	
	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Отложенные налоговые обязательства, нетто		
Суммы, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении:		
Отложенные налоговые активы	1 711	1 249
Отложенные налоговые обязательства	(4 565)	(4 129)
Отложенные налоговые обязательства, нетто	(2 854)	(2 880)

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

14. Налог на прибыль (продолжение)

Сверка чистой суммы отложенного налогового обязательства за год, завершившийся 31 декабря 2012 г. и 2011 г. представлена ниже:

	2012 г.	2011 г.
На 1 января	(2 880)	(1 346)
Налог на прибыль, отраженный в консолидированном отчете о совокупном доходе	(95)	(430)
Приобретение дочерней организации (Примечание 6)	121	(1 143)
Выбытие дочерней организации (Примечание 6)	—	39
На 31 декабря	(2 854)	(2 880)

По состоянию на 31 декабря 2012 г. и 2011 г. Группа признала отложенные налоговые активы в отношении налоговых убытков, перенесенных на будущие налоговые периоды в размере 13 445 млн. руб. и 6 250 млн. руб., соответственно. Срок действия убытков, уменьшающих налоговую базу последующих периодов, истекает через 5-10 лет. Непризнанные отложенные налоговые активы могут быть зачтены также в течение последующих 5-10 лет.

По состоянию на 31 декабря 2012 г. и 2011 г. Группа не признала отложенные налоговые активы в отношении налоговых убытков в размере 2 220 млн. руб. и 340 млн. руб., соответственно, поскольку вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, за счет которой соответствующая компания Группы может их реализовать, невелика.

15. Завершенные объекты инвестиционной недвижимости

	2012 г.	2011 г.
На 1 января	5 572	5 232
Капитальные вложения в собственные объекты недвижимости	1 420	29
Приобретение дочернего предприятия (Примечание 6)	6 621	387
Выбытие дочернего предприятия (Примечание 6)	—	(617)
Выбытие	(507)	—
Перевод из категории незавершенных объектов инвестиционной недвижимости (Примечание 16)	12 126	128
Перевод в категорию недвижимости, предназначенной для продажи (Примечание 20)	—	(389)
Изменения по справедливой стоимости	187	802
На 31 декабря	25 419	5 572

Справедливая стоимость завершенных объектов инвестиционной недвижимости определялась исходя из оценки их рыночной стоимости, как это предусмотрено Международными стандартами оценки (МСО), принятыми Международным комитетом по стандартам оценки. При проведении оценки рыночной стоимости оценщики руководствовались имеющимися знаниями о рынке и собственными профессиональными суждениями, а не только полагались на информацию о ранее заключенных сопоставимых сделках.

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

15. Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2012 г. и 31 декабря 2011 г. справедливая стоимость зданий, удерживаемых для получения арендного дохода, в сумме 23 974 млн. руб. и 3 130 млн. руб., соответственно, определялась с применением доходного подхода.

Существенные допущения, сделанные в ходе оценки доходным подходом основных проектов Группы, удерживаемых для получения арендного дохода, представлены ниже:

	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Договорная ставка арендной платы, тыс. руб./кв.м в год	13,1	7,2
Индексация арендной платы в год (в среднем)	6,2%	9,0%
Рыночная ставка арендной платы, тыс. руб./кв.м в год		
офисные помещения	14,5	14,5
торговые площади	9,0	4,9
Терминальная ставка капитализации	10,3%	11,5%
Ставка дисконтирования	12,9%	12,2%

По состоянию на 31 декабря 2012 г. и 31 декабря 2011 г. справедливая стоимость земли и зданий, удерживаемых для получения дохода от прироста стоимости, в сумме ноль млн. руб. и 1 043 млн. руб., соответственно, определялась с применением доходного подхода.

Существенные допущения, сделанные в ходе оценки доходным подходом основных проектов Группы, удерживаемых для получения дохода от прироста стоимости, представлены ниже:

	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Индексация арендной платы за год (в среднем)	—	3,8%
Рыночная цена продажи, тыс. руб./кв.м	—	393,9
Ставка дисконтирования	—	24,0%
Затраты на строительство, тыс. руб./кв.м	—	58,1

По состоянию на 31 декабря 2012 г. и 31 декабря 2011 г. справедливая стоимость земли и зданий, удерживаемых для получения дохода от прироста стоимости в течение длительного периода времени, в сумме 1 445 млн. руб. и 1 399 млн. руб., соответственно, определялась с применением сравнительного подхода.

В 2012 году Группа продала земельный участок на ул. Б.Татарская и часть здания в Настасьинском переулке с балансовой стоимостью 345 млн. руб. и 162 млн. руб., соответственно.

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

В 2011 году ТЦ «Бульвар на Петербургской» (Казань) с балансовой стоимостью 128 млн. руб. был переведен из категории «Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости» в категорию «Завершенные объекты инвестиционной недвижимости», поскольку Группа завершила строительство данного объекта.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

16. Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости

	2012 г.	2011 г.
На 1 января	20 427	10 684
Капитальные вложения	4 408	2 733
Капитализированные проценты	992	560
Приобретение дочернего предприятия (Примечание 6)	—	5 038
Перевод в категорию завершенных объектов инвестиционной недвижимости (Примечание 15)	(12 126)	(128)
Перевод в категорию недвижимости, предназначенной для продажи (Примечание 20)	(1 032)	—
Переоценка по справедливой стоимости	2 679	1 540
На 31 декабря	15 348	20 427

Справедливая стоимость незавершенных объектов инвестиционной недвижимости определялась исходя из их рыночной стоимости, как это предусмотрено Международными стандартами оценки (МСО), принятыми Международным комитетом по стандартам оценки. При проведении оценки рыночной стоимости оценщики руководствовались имеющимися знаниями о рынке и собственными профессиональными суждениями, а не только полагались на информацию о ранее заключенных сопоставимых сделках.

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

По состоянию на 31 декабря 2012 г. и 31 декабря 2011 г. справедливая стоимость незавершенных объектов инвестиционной недвижимости, в сумме 15 348 млн. руб. и 20 427 млн. руб., соответственно, определялась с применением доходного метода.

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

	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Индексация арендной платы за год (в среднем)	5,0%	4,3%
Рыночная ставка арендной платы, тыс. руб./кв.м в год		
офисные помещения	24,2	19,6
торговые площади	48,2	34,2
Терминальная ставка капитализации	9,5%	9,0%
Ставка дисконтирования	21,3%	19,0%
Затраты на строительство, тыс. руб./кв.м	65,9	56,0

Для оценки остальных проектов использовался сравнительный подход.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

17. Инвестиции в зависимые и совместные предприятия

Инвестиции в зависимые и совместные предприятия включали следующее:

	Проект	Фактическая доля участия с правом голоса %	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
ЗАО «Эквивалент»	«Невская ратуша»	50%	1 938	2 100
СП с Apsys	«Лето»	50%	—	966
ЗАО «Галс-Технопарк»	«Поварская»	50%	—	881
Итого			1 938	3 947
			2012 г.	2011 г.
На 1 января			3 947	4 565
Доля в убытках зависимых и совместных предприятий, за вычетом налога, отраженная в консолидированном отчете о совокупном доходе			(162)	(423)
Переоценка доли участия в ЗАО «Галс-Технопарк» (Прим. 10)			92	—
Выбытие ЗАО «Галс-Технопарк» (Прим. 6)			(973)	—
Переоценка доли участия в совместном предприятии с Apsys (Прим. 11)			(428)	—
Выбытие совместного предприятия с Apsys (Прим. 6)			(538)	—
Выбытие Телеком-Девелопмент			—	(195)
На 31 декабря			1 938	3 947

В течение 2012 года Группа приобрела оставшиеся 50% акций компании SistemApsys и 100% акций ЗАО «СтройПромОбъект», которой принадлежит 50% акций ЗАО «Галс-Технопарк».

В течение 2012 года Группа признала долю в убытке ЗАО «Эквивалент» в размере 162 млн. руб. В течение 2011 года Группа признала долю в убытках совместного предприятия с Apsys в размере 389 млн. руб. и долю в убытке ЗАО «Эквивалент» в размере 34 млн. руб.

Краткая информация об активах, обязательствах и результатах операционной деятельности объектов инвестиций представлена ниже:

	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Активы	16 921	28 558
Обязательства	(13 045)	(20 664)
Чистые активы	3 876	7 894
	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Убыток за год	(324)	(846)

Группа не имеет условных обязательств в связи со своей долей участия в совместном предприятии, а совместное предприятие не имеет каких-либо условных обязательств, в отношении которых Группа несет условную ответственность.

Группа не брала на себя каких-либо обязательств капитального характера в связи со своей долей участия в совместном предприятии.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

18. Основные средства

	Здания	Прочее	Незавер- шенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость				
На 1 января 2011 г.	142	88	765	995
Поступления	—	16	239	255
Приобретение дочернего предприятия (Примечание 6)	2 081	20	—	2 101
Выбытия	(4)	(11)	—	(15)
На 31 декабря 2011 г.	2 219	113	1 004	3 336
Поступления	110	75	1 389	1 574
Приобретение дочернего предприятия (Примечание 6)	—	3	—	3
Выбытия	—	(12)	—	(12)
Перевод в категорию недвижимости, предназначенной для продажи	—	—	(1 294)	(1 294)
На 31 декабря 2012 г.	2 329	179	1 099	3 607
Накопленная амортизация и обесценение				
На 1 января 2011 г.	(2)	(32)	—	(34)
Начисленная амортизация за год	(62)	(28)	—	(90)
Обесценение (Примечание 11)	—	—	(609)	(609)
Выбытия	—	11	—	11
На 31 декабря 2011 г.	(64)	(49)	(609)	(722)
Начисленная амортизация за год	(80)	(18)	—	(98)
Обесценение (Примечание 11)	—	—	(490)	(490)
Выбытия	—	11	—	11
На 31 декабря 2012 г.	(144)	(56)	(1 099)	(1 299)
Остаточная стоимость				
На 31 декабря 2012 г.	2 185	123	—	2 308
На 1 января 2012 г.	2 155	64	395	2 614

Затраты по займам, капитализированные в течение 2012 и 2011 годов, составили 168 млн. руб. и 107 млн. руб., соответственно.

В течение 2012 и 2011 годов Группа капитализировала затраты на содержание персонала в составе стоимости основных средств (проект «Камелия») в сумме 21 млн. руб. и ноль млн. руб., соответственно.

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

В 2012 и 2011 годах Группа провела тест на обесценение проекта «Камелия» и определила его возмещаемую стоимость как стоимость от использования. В результате Группа признала убытки от обесценения в размере 490 млн. руб. и 609 млн. руб., соответственно, которые включены в состав прочих операционных расходов.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

18. Основные средства (продолжение)

Признание обесценения в 2012 и 2011 году было вызвано следующими основными событиями и обстоятельствами:

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

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

- ▶ Ставка дисконтирования – 18% на стадии строительства и 12% после ввода гостиницы в эксплуатацию (12,5% после ввода гостиницы в эксплуатацию при оценке стоимости в 2011 году);
- ▶ Период эксплуатации гостиницы – с 2014 по 2018 год; в котором гостиницу предполагается продать;
- ▶ Ставка капитализации – 10%.

В 2011 году Группа приобрела ОАО «ГОК «Пекин», являющееся собственником проекта «Гостинично-офисный комплекс «Пекин» (Примечание 6).

19. Нематериальные активы

Нематериальные активы включали следующее:

	Гудвил	Права на строительство	Прочее	Итого
Первоначальная стоимость				
На 1 января 2011 г.	–	675	41	716
Гудвил в результате приобретения дочернего предприятия (Примечание 6)	92	–	–	92
Выбытия	–	–	(4)	(4)
На 31 декабря 2011 г.	92	675	37	804
Гудвил в результате приобретения дочернего предприятия (Примечание 6)	769	–	–	769
На 31 декабря 2012 г.	861	675	37	1 573
Амортизация и обесценение				
На 1 января 2011 г.	–	(675)	(12)	(687)
Амортизация	–	–	(11)	(11)
На 31 декабря 2011 г.	–	(675)	(23)	(698)
Амортизация	–	–	(14)	(14)
Обесценение	(769)	–	–	(769)
Восстановление обесценения	–	453	–	453
На 31 декабря 2012 г.	(769)	(222)	(37)	(1 028)
Остаточная стоимость				
На 31 декабря 2012 г.	92	453	–	545
На 1 января 2012 г.	92	–	14	106

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

19. Нематериальные активы (продолжение)

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

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

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

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

Ниже приведены существенные допущения, принятые при оценке стоимости от использования проекта ММДЦ «Москва-Сити»:

- ▶ Ставка дисконтирования – 22%;
- ▶ Период операционной деятельности с 2015 по 2017-2020 год, в котором данный проект предполагается продать;
- ▶ Ставка капитализации – 10%.

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

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

20. Недвижимость, предназначенная для продажи

	2012 г.	2011 г.
На 1 января	22 789	16 195
Понесенные затраты на строительство	12 076	4 876
Капитализированные проценты	2 145	1 373
Приобретение дочернего предприятия (Примечание 6)	3 887	–
Приобретение недвижимости, предназначенной для продажи	1 300	–
Перевод из категории основных средств (Примечание 18)	1 294	–
Перевод из категории незавершенных объектов инвестиционной недвижимости (Примечание 15,16)	1 032	389
Реализованные объекты (Примечание 8)	(4 918)	(46)
(Списание)/восстановление стоимости недвижимости, предназначенной до продажи, до чистой стоимости реализации	(631)	2
На 31 декабря	38 974	22 789

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

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

В 2011 году в результате изменения концепции проекта и отнесения его к жилой недвижимости с целью последующей продажи, проект Всеволожский стоимостью 389 млн. руб. был переведен из категории незавершенных объектов инвестиционной недвижимости в категорию недвижимости, предназначенной для продажи.

На 31 декабря 2012 г. и 2011 г. Группа провела проверку недвижимости, предназначенной для продажи, на предмет возможности возмещения ее стоимости. В 2012 году Группа отразила убыток в размере 631 млн. руб., возникший в результате списания стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации; в 2011 году по итогам проведенной проверки Группа признала восстановление убытка от списания до чистой стоимости реализации в размере 2 млн. руб.

В течение 2012 и 2011 годов Группа капитализировала затраты на содержание персонала в сумме 17 млн. руб. и 4 млн. руб., соответственно, в составе стоимости недвижимости, предназначенной для продажи.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

21. Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность

	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Дебиторская задолженность по основной деятельности		
Дебиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	65	102
Дебиторская задолженность по основной деятельности – связанные стороны	–	13
	65	115
Прочая дебиторская задолженность		
Прочая дебиторская задолженность – третьи стороны	785	379
Прочая дебиторская задолженность – связанные стороны	1	125
	786	504
	851	619
Прочие оборотные финансовые активы	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Прочие финансовые активы	334	609
	334	609
Внеоборотные финансовые активы	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Прочие финансовые активы	266	509
	266	509

По состоянию на 31 декабря 2012 г. долгосрочные и краткосрочные прочие финансовые активы представлены амортизированной стоимостью дебиторской задолженности, возникшей в результате продажи ЗАО «РТИ-Эстейт» в размере 207 млн. руб. и 265 млн. руб., соответственно (на 31 декабря 2011 г.: 395 млн. руб. и 244 млн. руб., соответственно), и прочей дебиторской задолженностью в размере 69 млн. руб. и 59 млн. руб., соответственно (на 31 декабря 2011 г.: 114 млн. руб. и 365 млн. руб., соответственно). Эффект дисконтирования финансовых активов отражен в составе финансовых расходов (Примечание 13); эффект уменьшения дисконта отражен в составе финансовых доходов (Примечание 12).

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

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

22. Займы выданные и векселя полученные

	Процентная ставка, %	Срок погашения	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Краткосрочные – третьи стороны:				
ЗАО «Траст-Резерв»	10,00%	2013 г.	32	–
ЗАО «Траст-Резерв»	Ставка ЦБ РФ +1%	2013 г.	2	–
Прочие третьи стороны	Разная	2012 г.	2	9
			36	9
Краткосрочные – связанные стороны:				
ВТБ	7,22%	2013 г.	36	–
ЗАО «Галс-Технопарк»	10,50%	2012 г.	–	145
Прочие связанные стороны	Разная	2013 г.	4	–
			40	145
			76	154
Долгосрочные – третьи стороны:				
ООО «Новюсар»	10%	2014 г.	11	–
			11	–
Долгосрочные – связанные стороны				
SistemApsys Financing S.A.R.L	8,79%	2015 г.	–	860
ООО «Галс-Инвест-Девелопмент»	9,80%	2017 г.	–	2 595
ООО «Галс-Инвест-Девелопмент»	10,50%	2017 г.	–	31
ООО «Галс-Инвест-Девелопмент»	10,75%	2017 г.	–	295
ООО «Галс-Инвест-Девелопмент»	11,50%	2017 г.	–	12
ООО «Галс-Инвест-Девелопмент»	11,75%	2017 г.	–	10
ООО «Галс-Инвест-Девелопмент»	11,875%	2017 г.	–	583
ООО «Галс-Инвест-Девелопмент»	12,00%	2017 г.	–	700
ООО «Галс-Инвест-Девелопмент»	17,00%	2017 г.	–	161
ООО «Галс-Инвест-Девелопмент»	18,00%	2017 г.	–	1 823
Прочие связанные стороны	Разная	2020 г.	–	4
			–	7 074
			87	7 228

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

Существенное снижение задолженности по выданным займам и векселям в течение 2012 года обусловлено приобретением SistemApsys Financing S.A.R.L. и ООО «Галс-Инвест Девелопмент» (Примечание 6).

23. Денежные средства и краткосрочные депозиты

	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Денежные средства на счетах в банках и в кассе	543	132
Краткосрочные депозиты	1 910	1 906
	2 453	2 038

На 31 декабря 2012 г. денежные эквиваленты были представлены следующим образом: 2 281 млн. руб. в Банке ВТБ (материнская компания Группы), 122 млн. руб. в Российском коммерческом банке (Республика Кипр) – связанная сторона, 50 млн. руб. в прочих банках.

В связи с текущей ситуацией в банковском секторе Республики Кипр на момент выпуска финансовой отчетности на счетах кипрских банков сумма не превышала 5 млн. руб.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

23. Денежные средства и краткосрочные депозиты (продолжение)

Краткосрочные депозиты размещаются на различные сроки (от одного дня до трех месяцев) в зависимости от потребностей Группы в денежных средствах. На 31 декабря 2012 г. и 31 декабря 2011 г. средневзвешенная процентная ставка по вкладам «до востребования» составляла 4,5% и 3,3%, соответственно.

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

24. Прочие нефинансовые активы

	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Прочие внеоборотные активы		
Авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости	2 501	1 807
Авансы, выданные под строительство объектов недвижимости, предназначенной для продажи	–	4 097
Авансы, выданные под строительство основных средств	14	207
	2 515	6 111
Прочие оборотные активы		
Авансы, выданные под строительство объектов недвижимости, предназначенной для продажи, с периодом реализации больше года	2 319	–
Авансы, выданные под строительство объектов недвижимости, предназначенной для продажи, с периодом реализации в течение года	39	221
Авансовые платежи по налогам	89	45
Прочие оборотные нефинансовые активы	50	106
	2 497	372

25. Капитал

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

Сверка количества объявленных, выпущенных и находящихся в обращении акций по состоянию на 31 декабря 2012 г. и 31 декабря 2011 г. представлена ниже:

	Итого объявленные и выпущенные акции <i>тыс. штук</i>	Собственные акции, выкупленные у акционеров <i>тыс. штук</i>	Итого объявленные, выпущенные и находящиеся в обращении акции <i>тыс. штук</i>
На 31 декабря 2011 г.	11 217	(5)	11 212
На 31 декабря 2012 г.	11 217	(5)	11 212

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

26. Процентные кредиты и займы

	Процентная ставка, %	Срок погашения	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Краткосрочные процентные кредиты и займы, полученные от связанных сторон				
ВТБ	9,5%	2012 г.	–	34 682
	Ставка рефинансирования			
ВТБ	ЦБ РФ + 0,25%	2015 г.	3 807	–
ВТБ	9,5%	2015 г.	649	–
	Ставка рефинансирования			
ВТБ	ЦБ РФ + 0,25%	2016 г.	1 313	–
ВТБ	9,5%	2017 г.	1 373	–
ВТБ	12,0%	2017 г.	13 539	–
Прочие связанные стороны	Различные		–	3
			20 681	34 685
Краткосрочные процентные кредиты и займы, полученные от третьих сторон				
Внешэкономбанк	9,0%	2014 г.	2 303	–
Прочие третьи стороны	Различные		11	9
			2 314	9
Итого краткосрочные процентные кредиты и займы			22 995	34 694
Долгосрочные процентные кредиты и займы, полученные от связанных сторон				
ВТБ	8,0%	2015 г.	1 477	260
ВТБ	8,0%	2017 г.	–	2 825
ВТБ	9,0%	2015 г.	–	65
ВТБ	9,5%	2013 г.	–	20 951
ВТБ	9,5%	2015 г.	2 985	3 033
ВТБ	9,5%	2016 г.	4 853	–
ВТБ	9,5%	2017 г.	26 755	–
ВТБ	9,5%	2019 г.	2 063	1 050
ВТБ	9,5%	2020 г.	12 672	3 256
ВТБ	9,5%	2021 г.	22 709	–
ВТБ	10,0%	2015 г.	2 327	–
ВТБ	12%	2016 г.	–	7 004
	Ставка рефинансирования			
ВТБ	ЦБ РФ + 0,25%	2014 г.	5 887	3 970
	Ставка рефинансирования			
ВТБ	ЦБ РФ + 0,25%	2015 г.	580	4 035
Прочие связанные стороны	Различные	2015 г.	9	–
			82 317	46 449
Долгосрочные процентные кредиты и займы, полученные от третьих сторон				
Emmamax International N.V	8,15%	2018 г.	1 143	1 162
Внешэкономбанк	9,0%	2014 г.	–	2 150
Прочие третьи стороны	Различные	Различные	22	151
			1 165	3 463
Итого долгосрочные процентные кредиты и займы			83 482	49 912
Итого процентные кредиты и займы			106 477	84 606

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

26. Процентные кредиты и займы (продолжение)

График погашения задолженности на 31 декабря 2012 г. представлен следующим образом:

За год по 31 декабря 2012 г.

2013 г.	11
2014 г.	8 190
2015 г.	11 856
2016 г.	6 165
2017 г.	41 668
2018 г.	1 143
2019 г.	2 063
2020 г.	12 672
2021 г.	22 709
Итого	106 477

ВТБ

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

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

В марте 2012 года Группа подписала с ВТБ новый кредитный договор на открытие кредитной линии в размере 1 780 млн. руб. с целью финансирования проекта «Литератор». Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых, срок погашения – три года. По состоянию на 31 декабря 2012 года кредитная линия была использована на сумму 604 млн. руб.

В результате приобретения ЗАО «Галс-Технопарк» в апреле 2012 года Группа унаследовала обязательство перед ВТБ в размере основной суммы 253 млн. руб. и начисленных процентов в сумме 14 млн. руб. Кредитная линия в размере 678 млн. руб. была открыта с целью финансирования строительства жилого комплекса «Поварская». Процентная ставка по кредитной линии установлена на уровне ставки рефинансирования ЦБ РФ + 0,25%. Срок погашения наступает в марте 2016 года. В августе 2012 года Группа пришла к соглашению с ВТБ об увеличении кредитной линии до 1 297 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2012 года кредитная линия была использована на сумму 1 273 млн. руб.

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

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

26. Процентные кредиты и займы (продолжение)

ВТБ (продолжение)

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

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

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

В январе 2011 года Группа изменила условия погашения по кредитному договору о долгосрочном финансировании проекта «Горки-8» (земельный участок) с лимитом 15,6 млн. долл. США (475 млн. руб.). Срок погашения был перенесен с апреля 2011 года на июль 2015 года. В результате, существенных изменений в величине обязательств по договору не произошло. По состоянию на 31 декабря 2012 г. и 31 декабря 2011 г. кредитная линия была использована в полном объеме.

В январе 2011 года Группа заключила с ВТБ новый договор о предоставлении кредитной линии в сумме 12 674 млн. руб. для целей финансирования проекта Горки-8. Процентная ставка по кредитной линии составляет 12%. Срок погашения наступает в январе 2016 года. В октябре 2012 года Группа пришла к соглашению с ВТБ об увеличении кредитной линии до 14 757 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2012 г. и 31 декабря 2011 г. кредитная линия была использована на сумму 11 975 млн. руб. и 6 506 млн. руб., соответственно.

В январе 2011 года Группа согласовала с ВТБ увеличение максимальной суммы корпоративного кредита до 23 508 млн. руб., средства по которому должны быть использованы для финансирования текущей деятельности и для проектного финансирования, а также для рефинансирования. В сентябре 2011 года Группа пришла к соглашению с ВТБ об уменьшении кредитной линии корпоративного кредита до 18 508 млн. руб. В сентябре 2012 года подписала с ВТБ соглашение о пролонгации кредитного договора и перенесла срок погашения с июня 2012 года на декабрь 2021 год. По состоянию на 31 декабря 2012 г. и 31 декабря 2011 г. кредитная линия была использована на сумму 18 508 млн. руб. и 18 508 млн. руб., соответственно.

26. Процентные кредиты и займы (продолжение)

ВТБ (продолжение)

В апреле 2011 года Компания заключила кредитный договор о финансировании своих дочерних предприятий. В рамках этого договора ВТБ предоставит финансирование в размере до 84 млн. долл. США (2 740 млн. руб.). Процентная ставка по кредитной линии составляет 8,0%. Срок погашения наступает в декабре 2017 года. В июне 2012 года Группа изменила валюту кредитного договора с ВТБ с долларов на рубли. Процентная ставка была изменена с 8% на 9,5%. В результате, условия существующего обязательства существенно не изменились. По состоянию на 31 декабря 2012 г. и 31 декабря 2011 г. кредитная линия была использована в полном объеме.

В апреле 2011 года Группа подписала договор об открытии кредитной линии на сумму до 119 млн. долл. США (3 871 млн. руб.) для финансирования реконструкции объекта коммерческой недвижимости «Многофункциональный комплекс с транспортным терминалом в составе ММДЦ «Москва-Сити». Процентная ставка по кредитной линии составляет 9%. Срок погашения наступает в ноябре 2015 года. В июне 2012 года Группа изменила валюту кредитного договора с ВТБ с долларов на рубли. Процентная ставка была изменена с 9% на 10%. В результате, условия существующего обязательства существенно не изменились. По состоянию на 31 декабря 2012 г. и 31 декабря 2011 г. кредитная линия была использована в сумме 2 320 млн. руб. и 2 млн. долл. США (64,9 млн. руб.), соответственно.

В сентябре 2011 года Группа подписала договор об открытии кредитной линии на сумму до 5 000 млн. руб. Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5%. Срок погашения наступает в декабре 2020 года. В июле 2012 года Группа пришла к соглашению с ВТБ об увеличении кредитной линии до 6 200 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2012 г. и 31 декабря 2011 г. кредитная линия была использована на сумму 5 488 млн. руб. и 3 203 млн. руб., соответственно.

В октябре 2011 года Группа подписала договор об открытии кредитной линии на сумму до 4 253 млн. руб. для финансирования проекта «Камелия». Процентная ставка по кредитной линии составляет 8%. Срок погашения наступает в декабре 2015 года. По состоянию на 31 декабря 2012 г. и 31 декабря 2011 г. кредитная линия была использована на сумму 1 417 млн. руб. и 257 млн. руб., соответственно.

Emmobox International N.V

В результате приобретения компании Citer Invest B.V. в мае 2011 года Группе перешли обязательства перед Emmobox International N.V в сумме 53,5 млн. долл. США (1 516,2 млн. руб.), займ с лимитом выдачи 55 млн. долл. США (1 588,8 млн. руб.) и начисленные проценты в сумме 9 млн. долл. США (256,2 млн. руб.). Средства в рамках данной кредитной линии используются для финансирования реконструкции объекта коммерческой недвижимости «Многофункциональный комплекс с транспортным терминалом в составе ММДЦ «Москва-Сити» Процентная ставка по кредитной линии составляет 8,15%. Срок погашения наступает в марте 2018 года. По состоянию на 31 декабря 2011 г. Группа досрочно погасила основную сумму долга в размере 28,7 млн. долл. США (898,8 млн. руб.).

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

27. Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность

Краткосрочные финансовые обязательства

	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Кредиторская задолженность по основной деятельности		
Кредиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	308	625
Кредиторская задолженность по основной деятельности – связанные стороны	–	6
	308	631
Прочая кредиторская задолженность		
Прочая кредиторская задолженность – третьи стороны	881	535
Обязательства по финансовой аренде	31	–
	912	535
	1 220	1 166

Долгосрочные финансовые обязательства

	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Обязательства по финансовой аренде	76	–
	76	–

28. Прочие обязательства

	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Долгосрочные обязательства		
Авансы от покупателей и заказчиков	–	148
Гарантийные депозиты от арендаторов	274	177
Отложенный арендный доход	196	144
	470	469
Краткосрочные обязательства		
Авансы от покупателей и заказчиков со сроком погашения более 1 года	2 312	–
Авансы от государственных органов со сроком погашения более 1 года	1 659	–
Авансы от покупателей и заказчиков со сроком погашения до 1 года	1 448	3 529
Авансы от государственных органов со сроком погашения до 1 года	–	1 375
Авансы по агентским договорам	–	1 811
	5 419	6 715
Всего финансовые обязательства	274	177
Всего нефинансовые обязательства	5 615	7 007

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

	2012 г.	2011 г.
На 1 января	–	41
Чистая прибыль/(убыток), приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью (Примечание 13)	19	(21)
Выбытие дочерних компаний (Примечание 6)	–	(20)
На 31 декабря	19	–

30. Справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств

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

	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость	
	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Финансовые активы				
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	1 185	1 228	1 185	1 228
Займы выданные и векселя полученные	87	7 228	87	7 228
Прочие финансовые активы	266	509	266	509
Денежные средства и краткосрочные депозиты	2 453	2 038	2 453	2 038
	3 991	11 003	3 991	11 003
Финансовые обязательства				
Процентные кредиты и займы:				
Займы с плавающей процентной ставкой	(11 588)	(8 005)	(11 588)	(8 005)
Займы с фиксированной процентной ставкой	(94 889)	(76 601)	(81 040)	(74 830)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(1 296)	(1 166)	(1 296)	(1 166)
Гарантийные депозиты от арендаторов	(274)	(177)	(274)	(177)
	(108 047)	(85 949)	(94 198)	(84 178)

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

- ▶ Справедливая стоимость денежных средств и краткосрочных депозитов, дебиторской задолженности по основной деятельности и прочей дебиторской задолженности, кредиторской задолженности по основной деятельности и прочей кредиторской задолженности, а также прочих оборотных финансовых активов приблизительно равна их балансовой стоимости, главным образом, вследствие краткосрочного характера указанных финансовых инструментов.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

- ▶ Долгосрочные и краткосрочные займы выданные и векселя полученные оцениваются Группой на основе таких параметров, как процентные ставки, кредитоспособность отдельных клиентов и уровень риска, связанный с финансируемым проектом. По оценке Группы, на 31 декабря 2012 г. и 31 декабря 2011 г. балансовая стоимость выданных займов и полученных векселей существенно не отличалась от их справедливой стоимости.
- ▶ Справедливая стоимость займов с плавающей процентной ставкой определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на тот момент в отношении займов, полученных на тех же условиях, с учетом оставшихся сроков погашения. На 31 декабря 2012 г. и 31 декабря 2011 г. балансовая стоимость кредитов и займов с плавающей процентной ставкой была приблизительно равна их справедливой стоимости.
- ▶ Справедливая стоимость займов с фиксированной процентной ставкой определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на тот момент в отношении займов, полученных на тех же условиях, с учетом оставшихся сроков погашения. Балансовая стоимость кредитов и займов с фиксированной ставкой на 31 декабря 2011 г. учитывается по амортизированной стоимости.

31. Операции со связанными сторонами

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

	2012 г.	2011 г.
Операции со связанными сторонами		
Оказание услуг зависимым предприятиям		
Оказание услуг SistemApsys	1	19
	1	19
Процентный доход, полученный от зависимых предприятий		
Процентный доход, полученный от SistemApsys S.A.R.L. и ООО «Галс-Инвест-Девелопмент»	91	439
Процентный доход, полученный от прочих зависимых предприятий	6	10
	97	449
Расход по выплате процентов акционерам		
Расход по выплате процентов ВТБ	4 265	5 547
	4 265	5 547
Процентный доход по операциям с акционером		
Процентный доход, полученный от ВТБ	83	—
	83	—
Процентный доход по прочим связанным сторонам		
Процентный доход, полученный от Банка Москвы	47	—
	47	—

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

31. Операции со связанными сторонами (продолжение)

	31 декабря 2012 г.	31 декабря 2011 г.
Средства в зависимых предприятиях		
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность – зависимые предприятия	3	138
Займы выданные и векселя полученные – SistemApsys S.A.R.L. и ООО «Галс-Инвест-Девелопмент»	–	7 070
Займы выданные и векселя полученные – прочие зависимые предприятия	3	149
	6	7 357
Средства зависимых предприятий		
Кредиты и займы, полученные от прочих зависимых предприятий	–	3
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность – зависимые предприятия	–	6
Прочие нефинансовые обязательства, полученные от ООО «Галс-Инвест-Девелопмент»	–	371
	–	380
Средства акционеров		
Денежные средства и краткосрочные депозиты в ВТБ	2 281	2 032
Займы выданные и векселя полученные ВТБ	36	–
	2 317	2 032
Задолженность акционеров		
Кредиты и займы, полученные от ВТБ	102 989	81 131
	102 989	81 131
Средства в прочих связанных сторонах		
Денежные средства и краткосрочные депозиты в Российском кредитном банке (Республика Кипр)	122	–
	122	–

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

- ▶ материнская компания Группы – ВТБ;
- ▶ прочие связанные стороны – дочерние компании ВТБ (Банк Москвы, Российский коммерческий банк (Республика Кипр));
- ▶ зависимые и совместно контролируемые предприятия – ООО «Галс-Инвест-Девелопмент», SistemApsys S.A.R.L., ЗАО «Телеком-Девелопмент».

Существенное уменьшение средств в зависимых предприятиях в течение 2012 года обусловлено приобретением SistemApsys Financing S.A.R.L. и ООО «Галс-Инвест Девелопмент» (Примечание 6).

Информация об обеспечении по кредитам, полученным Группой от ВТБ, представлена в Примечании 26.

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

31. Операции со связанными сторонами (продолжение)

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

	2012 г.	2011 г.
Краткосрочные выплаты работникам	140	144
Прочие долгосрочные выплаты	15	1

32. Цели и политика управления финансовыми рисками

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

Группа подвержена рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

Рыночный риск

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

Риск изменения процентной ставки

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

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

31 декабря 2012 г.	Увеличение/ (уменьшение) в базисных пунктах	Влияние на убыток до налогообложения
Ставка рефинансирования Центрального банка	1,09% -1,09%	126 (126)
31 декабря 2011 г.	Увеличение/ (уменьшение) в базисных пунктах	Влияние на убыток до налогообложения
Ставка рефинансирования Центрального банка	2,49% -2,49%	191 (191)

32. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)**Валютный риск**

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

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

	Изменение курса доллара США	Влияние на убыток до налогообложения
31 декабря 2012 г.	10,72%	(150)
	-10,72%	150
31 декабря 2011 г.	12,50%	(766)
	-12,50%	766

Кредитный риск

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

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

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

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

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

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

32. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)**Риск ликвидности**

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

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

	До востребования	Менее 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
На 31 декабря 2012 г.						
Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью	–	–	–	19	–	19
Процентные кредиты и займы	–	–	11	88 354	63 582	151 947
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	–	1 220	–	76	–	1 296
Гарантийные депозиты от арендаторов	–	–	–	274	–	274
	–	1 220	11	88 723	63 582	153 536
На 31 декабря 2011 г.						
Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью	–	–	–	–	–	–
Процентные кредиты и займы	–	8	36 404	50 620	13 376	100 408
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	–	1 166	–	–	–	1 166
Гарантийные депозиты от арендаторов	–	–	–	177	–	177
	–	1 174	36 404	50 797	13 376	101 751

Управление капиталом

На 31 декабря 2012 г. и 31 декабря 2011 г. Группа имела отрицательные чистые активы.

В 2011-2012 годах Группа сосредоточила внимание на реструктуризации своей задолженности и проводила активные переговоры с кредиторами в отношении сроков платежей и процентных ставок. Группа поставила задачу сократить краткосрочную часть общей задолженности до приемлемых размеров.

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

33. Информация по сегментам

Для целей управления в Группе выделены операционные сегменты, исходя из различных классов недвижимости. По состоянию на 31 декабря 2012 г. было определено шесть отчетных сегментов:

- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, готовая к использованию покупателем (ЖК «Нахимовский», ЖК «Мичуринский», ЖК «Солнце», проект «Горки» (таунхаусы));
- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, в стадии строительства (проект «Горки-8» (земельный участок под будущее строительство жилого комплекса), ЖК «Литератор», проект «Пекин» (апартаменты), ЖК «Wine House», ЖК «Преображенский»);
- ▶ Инвестиционная недвижимость в стадии строительства (основные проекты – «ММДЦ «Москва-Сити», БЦ «SkyLight», «Детский мир» на Лубянке»);
- ▶ Инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду (БЦ «Даниловский форт», ТЦ «Бульвар на Петербургской» в Казани, ТРЦ «Лето»);
- ▶ Гостиничная недвижимость в стадии строительства (Гостиница «Камелия»);
- ▶ Гостиничная недвижимость – апартаменты для сдачи в аренду (гостиница «Пекин»);

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

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

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

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

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

33. Информация по сегментам (продолжение)

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

За год, завершившийся 31 декабря 2012 г.

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость		Гостиничная недвижимость		Итого
	Готовая к использова- нию покупа- телем	В стадии строитель- ства	В стадии строитель- ства	Переданная в операцион- ную аренду	В стадии строитель- ства	Апартамен- ты для сдачи в аренду	
Выручка сегмента	3 130	2 342	—	2 152	49	502	8 175
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом	—	—	—	—	—	—	1 929
Выручка согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО*	—	—	—	—	—	—	10 104

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость		Гостиничная недвижимость		Итого
	Готовая к использова- нию покупа- телем	В стадии строитель- ства	В стадии строитель- ства	Переданная в операцион- ную аренду	В стадии строитель- ства	Апартамен- ты для сдачи в аренду	
Финансовый результат сегмента	1 468	(418)	252	(92)	27	5	1 242
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом***	—	—	—	—	—	—	(1 471)
Убыток до налогообложения согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО**	—	—	—	—	—	—	(229)

За год, завершившийся 31 декабря 2011 г.

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость		Гостиничная недвижимость		Итого
	Готовая к использова- нию покупа- телем	В стадии строитель- ства	В стадии строитель- ства	Переданная в операцион- ную аренду	В стадии строитель- ства	Апартамен- ты для сдачи в аренду	
Выручка сегмента	2 101	38	281	425	—	357	3 202
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом***	—	—	—	—	—	—	(2 467)
Выручка согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО*	—	—	—	—	—	—	735

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

33. Информация по сегментам (продолжение)

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость		Гостиничная недвижимость		Итого
	Готовая к использованию покупателем	В стадии строительства	В стадии строительства	Переданная в операционную аренду	В стадии строительства	Апартаменты для сдачи в аренду	
Финансовый результат сегмента	897	(278)	315	(2 816)	(123)	(1 604)	(3 609)
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом***	–	–	–	–	–	–	647
Убыток до налогообложения согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО	–	–	–	–	–	–	(2 962)

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

** Включая убыток от обесценения в 2012 году и 2011 году в размере 490 млн. руб. и 609 млн. руб., соответственно, по сегменту «Гостиничная недвижимость в стадии строительства».

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

34. Гарантии и залоги

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

Залоги – По состоянию на 31 декабря 2012 г. и 31 декабря 2011 г. обыкновенные акции ряда предприятий Группы находились в залоге:

Компания Группы	Проекты	Количество акций, переданных в залог	Доля акций, переданных в залог, от общего количества акций
ОАО «Лубянка-Девелопмент»	«Детский мир» на Лубянке	22 004 320	100%
ОАО «Система-Темп»	Ул. Большая Татарская, 35	4 680 000	100%
ОАО «Бейджинг-Инвест»	Гостиница «Пекин»	1 350	90%
ЗАО «Экспериментальный завод напитков в Хамовниках»	ЖК «Литератор»	100	100%
ЗАО «Кунцево-Инвест»	ЖК «Солнце»	5 000	100%
ЗАО «Галс-Технопарк»	Поварская	3 781 900	100%
ЗАО «Эквивалент»	«Невская ратуша»	500	50%
Citer Invest B.V.	ММДЦ «Москва-Сити»	101	50,5%
ЗАО «Бизнеспарк Новая Рига»	ЖК «Wine House»	100	100%
ЗАО «Пансионат «Камелия»	Гостиница «Камелия»	13 000	100%

* в декабре 2012 года Группа передала в залог 100% акций ЗАО «Бизнеспарк Новая Рига».

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

34. Гарантии и залоги (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2012 г. и 31 декабря 2011 г. Группа передала в залог земельные участки (недвижимость, предназначенная для продажи) в Одинцовском районе (п. Солослово) балансовой стоимостью 21 095 млн. руб. и 10 793 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 4,0 млрд. руб. и 4,0 млрд. руб., соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2012 г. и 31 декабря 2011 г. Группа передала в залог 40 коттеджей (13 184,9 кв. м) и земельные участки (10 695 кв. м) в Московской области (недвижимость, предназначенная для продажи) балансовой стоимостью 1 376 млн. руб. и 1 449 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту Внешэкономбанка в размере 1 701 млн. руб. и 1 701 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2012 г. и 31 декабря 2011 г. Группа передала в залог «Детский Мир» на Лубянке» (незавершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 6 888 млн. руб. и 5 901 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 1 849 млн. руб. и 959 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2011 г. Группа передала в залог ТЦ «Бульвар на Петербургской» в Казани (завершенный объект инвестиционной недвижимости), балансовой стоимостью 112 млн. руб. в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 25 млн. руб. В сентябре 2012 года Группа полностью погасила кредит и расторгла договор залога.

По состоянию на 31 декабря 2012 г. и 31 декабря 2011 г. Группа передала в залог земельный участок и недвижимость в Хамовниках – ЖК «Литератор» (недвижимость, предназначенная для продажи) балансовой стоимостью 4 024 млн. руб., и 2 614 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 18 508 млн. руб. и 18 508 млн. руб., соответственно.

35. Договорные и условные обязательства

Условия ведения деятельности в Российской Федерации

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

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

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

35. Договорные условия и обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

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

Налогообложение

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

В течение 2012 и 2011 годов, Группа осуществляла инвестиционную деятельность в другой налоговой юрисдикции. Налоговый эффект этих операций описан как «Эффект налоговых ставок в других юрисдикциях» в Примечании 14 «Налог на прибыль». Руководство, основываясь на своем понимании действующего и предшествующего налогового законодательства, считает, что созданные резервы по налоговым обязательствам достаточны. Тем не менее, сохраняется риск того, что налоговые органы Российской Федерации могут иначе интерпретировать налоговое законодательство. Потенциальные обязательства, определенные руководством на отчетную дату как суммы, которые могут быть по-разному интерпретированы налоговым законодательством и прочими нормативными актами, и не отраженные в настоящей консолидированной финансовой отчетности, могут составить около 927 млн. руб. применительно к материнской компании и ее дочерним предприятиям.

В гражданском и налоговом законодательстве Российской Федерации отсутствует четкое определение характера инвестиционного договора/договора о совместном инвестировании. В течение последних лет налоговые органы и суды приняли достаточно последовательный подход к порядку налогового учета таких договоров. В июле 2011 года Пленум Высшего Арбитражного Суда предоставил интерпретацию таких договоров в соответствии с гражданским законодательством. Данная интерпретация отличается от интерпретации, широко распространенной в прошлом. Подобное изменение в интерпретации может привести к различным процедурам налогового учета инвестиционных договоров/договоров о совместном инвестировании, заключенных Компанией по состоянию на 31 декабря 2012 г., а также в прошлые периоды, которые еще могут быть подвергнуты налоговой проверке. Учитывая тот факт, что вышеупомянутая судебная интерпретация не затрагивала налоговые аспекты, в настоящий момент не представляется возможным предвидеть, изменится ли процедура налогового учета. Изменение процедуры налогового учета таких договоров может существенно повлиять на финансовое положение Компании. Однако в настоящий момент невозможно точно определить, каким будет это влияние.

35. Договорные условия и обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

Трансфертное ценообразование

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

В 2012 году Группа определила свои налоговые обязательства по контролируемым сделкам в соответствии с фактическими ценами. В связи с отсутствием определенности и текущей практики применения российских правил трансфертного ценообразования налоговые органы могут оспорить уровень цен, применяемый компаниями Группы по контролируемым сделкам, и доначислить налоговые обязательства в случае, если Группа не сможет подтвердить применение рыночных цен в отношении таких сделок, а также при отсутствии специальной документации для налоговых органов, включающей применимую документацию по трансфертному ценообразованию.

Отраслевое регулирование

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

35. Договорные условия и обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

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

Судебные разбирательства

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

Обязательства по договорам на строительство

Группа заключила договоры с третьими сторонами на строительство объектов, которые потребуют осуществления капиталовложений после 31 декабря 2012 г. Сведения по существенным обязательствам по договорам на строительство приводятся ниже.

«Горки-8» (земельный участок) – Группа заключила договоры на строительство жилого комплекса в Московской области. По состоянию на 31 декабря 2012 г. и на 31 декабря 2011 г. обязательства по этим договорам составили 1 944 млн. руб. и 6 088 млн. руб., соответственно.

БЦ «Skylight» – Группа заключила договоры на строительство в Москве многофункционального комплекса, состоящего из двух башен. По состоянию на 31 декабря 2012 г. и на 31 декабря 2011 г. обязательства по этим договорам составили 91 млн. руб. и 1 595 млн. руб., соответственно.

«Детский мир» на Лубянке – Группа заключила договор на выполнение реконструкции по проекту. По состоянию на 31 декабря 2012 г. и на 31 декабря 2011 г. обязательства по этому договору составили 4 014 млн. руб. и 4 735 млн. руб., соответственно.

Гостиница «Камелия» – Группа заключила договоры на строительство гостиничного комплекса в Сочи. По состоянию на 31 декабря 2012 г. и на 31 декабря 2011 г. обязательства по этим договорам составили 2 645 млн. руб. и 4 178 млн. руб., соответственно.

ЖК «Солнце» – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2012 г. и на 31 декабря 2011 г. обязательства по этим договорам составили ноль млн. руб. и 1 363 млн. руб., соответственно.

ММДЦ «Москва-Сити» – Группа заключила договоры на строительство многофункционального комплекса «Москва-Сити» с транспортным терминалом. По состоянию на 31 декабря 2012 г. и на 31 декабря 2011 г. обязательства по этим договорам составили 11 590 млн. руб. и 12 722 млн. руб., соответственно.

ЖК «Литератор» – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2011 г. и на 31 декабря 2011 г. обязательства по этим договорам составили 4 279 млн. руб. и 6 062 млн. руб., соответственно.

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

35. Договорные условия и обязательства (продолжение)

Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

ЖК «Преображенский» – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 31 декабря 2012 г. обязательства по этим договорам составили 11 845 млн. руб.

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

Операционная аренда

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

Нормативные акты в области охраны окружающей среды

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

36. События после отчетной даты

В марте 2013 года Группа подписала с ВТБ новый кредитный договор на открытие кредитной линии в размере 3 600 млн. руб. с целью покупки акций компании Gurdon Management Ltd (Республика Кипр). Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых, срок погашения – девять лет.

В апреле 2013 года Группа приобрела 100% акций компании Gurdon Management Ltd за 46 млн. долл. США для целей реализации нового проекта «Искра»..

В результате кризиса ликвидности на Кипре в начале 2013 года правительство Кипра и Еврогруппа (совместно с Международным Валютным Фондом) 25 марта 2013 г. согласовали пакет мер по восстановлению жизнеспособности финансового сектора страны. К числу мер, которые проведут власти Кипра, относятся закрытие одного из ведущих банков, введение обязательного требования о конвертации депозитов в акции других банков, временные ограничения на снятие наличных денежных средств, обязательное продление депозитов с истекающим сроком, а также ограничения на перемещение капитала. По состоянию на 31 декабря 2012 г. и дату утверждения настоящей финансовой отчетности активы Группы в Банке Кипра, зарегистрированном на Кипре, являлись незначительными, и в связи с этим руководство Группы не ожидает каких-либо существенных последствий с точки зрения возврата активов Группы в будущем, за исключением влияния указанных выше временных ограничений.