

АО «БИЗНЕС- НЕДВИЖИМОСТЬ»

Консолидированная финансовая отчетность и
аудиторское заключение независимого аудитора
за 2019, 2018 и 2017 годы

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019, 2018 И 2017 ГОДОВ	1
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА	2-5
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019, 2018 И 2017 ГОДОВ:	
Консолидированный отчет о финансовом положении	6
Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	7
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	8
Консолидированный отчет о движении денежных средств	9
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	11-66

**ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И
УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2019, 2018 И 2017 ГОДЫ**

Руководство отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей консолидированное финансовое положение АО «Бизнес-Недвижимость» и его дочерних компаний (далее совместно – «Группа») по состоянию на 31 декабря 2019 года, 31 декабря 2018 года, 31 декабря 2017 года и 1 января 2017 года, а также консолидированные результаты деятельности Группы, консолидированное движение денежных средств и консолидированные изменения в собственном капитале за 2019, 2018 и 2017 годы, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

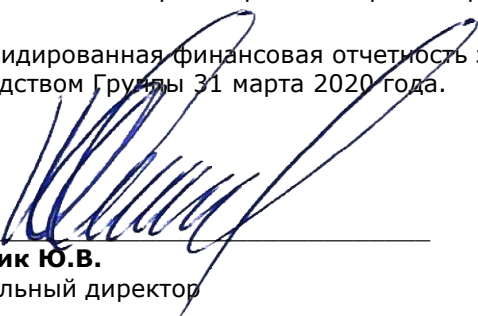
При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- обеспечение правильного выбора и применение принципов учетной политики;
- представление информации, в т.ч. данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и понятность такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные сделки, а также прочие события или условия оказывают на консолидированное финансовое положение и консолидированные финансовые результаты деятельности Группы;
- оценку способности Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и поддержание эффективной и надежной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить сделки Группы, а также предоставить на любую дату информацию достаточной точности о консолидированном финансовом положении Группы и обеспечить соответствие консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета стран регистрации компаний Группы;
- принятие всех разумно возможных мер по обеспечению сохранности активов Группы; и
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

Консолидированная финансовая отчетность за 2019, 2018 и 2017 годы, была утверждена руководством Группы 31 марта 2020 года.



Яковчик Ю.В.
Генеральный директор



Воронина Е.С.
Член Правления – Заместитель
Генерального директора по финансам

Москва, Российская Федерация
31 марта 2020 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам и руководству АО «Бизнес-Недвижимость»

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Бизнес-Недвижимость» и его дочерних предприятий («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019, 31 декабря 2018, 31 декабря 2017 и 1 января 2017 годов, консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2019, 2018 и 2017 годы, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, за исключением влияния вопроса, изложенного в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2019, 31 декабря 2018, 31 декабря 2017 и 1 января 2017 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за 2019, 2018 и 2017 годы в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

Основание для выражения мнения с оговоркой

Как указано в Примечании 1.1, в 2019 году Группа провела ряд сделок по передаче компаний гостиничного направления основному акционеру, ПАО АФК «Система», и его дочерним предприятиям. При этом, по состоянию на 31 декабря 2018 года и более ранние даты такая передача не была высоковероятной, а значит, не выполнялись критерии представления активов совместно с их обязательствами в качестве выходящей группы, классифицированной как предназначенная для продажи. По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов Группа отразила активы и обязательства гостиничного направления свернуто в составе строк консолидированного отчета о финансовом положении «Внеоборотные активы гостиничного направления» в сумме 15 240 216 тыс. рублей и 13 857 812 тыс. рублей, соответственно, «Оборотные активы гостиничного направления» в сумме 2 521 611 тыс. рублей и 1 819 873 тыс. рублей, соответственно, «Долгосрочные обязательства гостиничного направления» в сумме 5 487 166 тыс. рублей и 6 194 321 тыс. рублей, соответственно, и «Текущие обязательства гостиничного направления» в сумме 8 762 594 тыс. рублей и 7 904 521 тыс. рублей, соответственно, что является отклонением от МСФО. В результате, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении свернутые строки активов и обязательств гостиничного направления по состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов завышены, как указано выше, а основные средства, кредиты и займы и другие активы и обязательства, перечисленные в Примечании 19, занижены на соответствующие суммы, раскрытые в указанном примечании. Группа также отразила денежные потоки от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности гостиничного направления свернутыми суммами в консолидированном отчете о движении денежных средств, что является отклонением от МСФО. Мы не смогли определить влияния данного отклонения на индивидуальные строки консолидированного отчета о движении денежных средств.

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита («МСА»). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами указаны в разделе «Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров («Кодекс») и этическими требованиями, применимыми к аудиту финансовой отчетности в Российской Федерации. Нами также выполнены прочие этические обязанности, установленные этими требованиями и Кодексом.

Мы полагаем, что получили достаточные и надлежащие аудиторские доказательства для выражения мнения с оговоркой.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за финансовую отчетность

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

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство отвечает за оценку способности Группы непрерывно продолжать деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у руководства отсутствует практическая альтернатива ликвидации или прекращению деятельности Группы.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, отвечают за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность – это высокая степень уверенности, но она не гарантирует, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявит существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе консолидированной финансовой отчетности.

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, достаточные и надлежащие для выражения нашего мнения.
Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход действующей системы внутреннего контроля;
- получаем понимание внутренних контролей, значимых для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;

- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о наличии существенной неопределенности в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы непрерывно продолжать деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны в нашем аудиторском заключении привлечь внимание к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, в случае ненадлежащего раскрытия, модифицировать мнение. Наши выводы основываются на аудиторских доказательствах, полученных до даты аудиторского заключения. Однако, будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также обеспечения достоверности представления лежащих в ее основе операций и событий.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Турушев Сергей Викторович
руководитель задания

31 марта 2020 года



Компания: АО «Бизнес-Недвижимость»

Основной государственный регистрационный номер:
1137746850977.

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ: 77
№015462317, выдано 17.09.2013г. Межрайонной
Инспекцией ФНС России № 46.

Место нахождения: 127254, г. Москва, Огородный
проезд, д.12, стр.1.

Аудиторская организация: АО «Делойт и Туш СНГ»

Свидетельство о государственной регистрации
№ 018.482, выдано Московской регистрационной
палатой 30.10.1992 г.

Основной государственный регистрационный номер:
1027700425444

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ: серия 77
№ 004840299, выдано 13.11.2002 г. Межрайонной
Инспекцией МНС России № 39 по г. Москва.

Член саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциации «Содружество», ОГРН 12006020384.

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2019, 2018, 2017 ГОДОВ И НА 1 ЯНВАРЯ 2017 ГОДА (в тысячах российских рублей)

	Примечание	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
Активы					
Внеоборотные активы					
Инвестиционная недвижимость	5	10 842 200	9 587 212	9 631 741	4 820 839
Основные средства		252 070	5 492	2 421	-
Авансы, выданные за внеоборотные активы	6	1 369 687	736 239	40 243	-
Нематериальные активы		1 806	683	661	602
Долевое участие в совместных предприятиях		20 919	-	1 122	42 944
Долгосрочные инвестиции	7	518 367	552 723	14 733	12 403
Долгосрочная дебиторская задолженность	8	313 615	-	-	-
Отложенные налоговые активы	18	734 487	136 782	101 320	40 061
Внеоборотные активы гостиничного направления	19	-	15 240 216	13 857 812	-
Итого внеоборотные активы		14 053 151	26 259 347	23 650 053	4 916 849
Оборотные активы					
Запасы		45 869	45 832	17 822	268 659
Краткосрочные инвестиции	7	188 120	235 394	1 268 657	126 390
Дебиторская задолженность арендаторов, заказчиков	8	994 035	469 818	147 898	101 265
Прочая дебиторская задолженность и авансы выданные	9	2 140 048	628 924	1 499 953	289 664
Переплата по налогу на прибыль		71 491	2 284	37 942	-
Предоплата по прочим налогам	10	378 783	171 942	192 635	76 263
Денежные средства и их эквиваленты	11	501 255	1 038 240	1 605 794	940 098
Оборотные активы гостиничного направления	19	-	2 521 611	1 819 873	-
Итого оборотные активы		4 319 601	5 114 045	6 590 574	1 802 339
ВСЕГО АКТИВЫ		18 372 752	31 373 392	30 240 627	6 719 188
Капитал и обязательства					
Собственный капитал и резервы					
Акционерный капитал	12	759	759	759	231
Нераспределенная прибыль		2 555 988	3 980 617	2 907 010	384 903
Резерв курсовых разниц		-	738 544	160 127	-
Собственный капитал акционеров материнской компании		2 556 747	4 719 920	3 067 896	385 134
Неконтролирующие доли участия		56 059	2 158 453	2 010 989	16 722
Итого капитал и резервы		2 612 806	6 878 373	5 078 885	401 856
Обязательства					
Долгосрочные обязательства					
Долгосрочные кредиты и займы	14	1 450 000	350 000	-	264 495
Долгосрочная задолженность за внеоборотные активы	15	10 245 616	2 754 900	-	3 693 310
Отложенные налоговые обязательства	18	176 970	384 725	401 107	180 007
Долгосрочные обязательства гостиничного направления	19	-	5 487 166	6 194 321	-
Итого долгосрочные обязательства		11 872 586	8 976 791	6 595 428	4 137 812
Краткосрочные обязательства					
Краткосрочная задолженность по кредитам и займам	14	97 352	2 994 717	3 644 452	540 070
Краткосрочная задолженность за внеоборотные активы	15	-	-	4 051 927	-
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам		333 382	128 010	198 160	977 343
Прочая кредиторская задолженность, авансы полученные и резервы	16	755 717	1 607 541	2 379 343	443 486
Договорные обязательства по договорам подряда	20.2	2 266 034	992 839	-	-
Налог на прибыль к уплате		38 359	469 885	109 183	20 655
Прочие налоги к уплате	17	396 516	562 642	278 728	197 966
Текущие обязательства гостиничного направления	19	-	8 762 594	7 904 521	-
Итого краткосрочные обязательства		3 887 360	15 518 228	18 566 314	2 179 520
Итого обязательства		15 759 946	24 495 019	25 161 742	6 317 332
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		18 372 752	31 373 392	30 240 627	6 719 188

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ
 ДОХОДЕ ЗА 2019, 2018 и 2017 ГОДЫ**
(в тысячах российских рублей)

	Приме- чание	2019 год	2018 год	2017 год
Продолжающаяся деятельность				
Выручка от аренды и услуг	20	3 772 081	2 935 074	2 525 871
Себестоимость (без учета амортизации)	21	(2 296 910)	(1 649 831)	(1 222 991)
Валовая прибыль		1 475 171	1 285 243	1 302 880
Доход от реализации инвестиционной недвижимости		3 500 027	5 425 135	3 238 843
Стоимость реализованной инвестиционной недвижимости		(336 073)	(995 859)	(735 677)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости		3 163 954	4 429 276	2 503 166
Коммерческие расходы	22	(78 487)	(85 087)	(60 660)
Административные расходы	23	(682 848)	(452 050)	(563 258)
Амортизация	5	(500 565)	(366 365)	(284 024)
Обесценение инвестиционной недвижимости	5	(325 965)	(115 648)	-
Прочие операционные доходы и расходы	24	(130 446)	(286 721)	(220 198)
Операционная прибыль		2 920 814	4 408 648	2 677 906
Финансовые доходы	25	342 447	194 500	194 628
Финансовые расходы	26	(1 090 378)	(769 904)	(685 420)
Прибыль от участия в совместной деятельности		52 221	147 878	467 109
Прибыль от приобретения, выбытия дочерних компаний и прочих реорганизаций Группы	27	1 066 868	-	2 054 061
Прочие неоперационные доходы/(расходы), нетто		(8 138)	8 558	58
Прибыль до налогообложения		3 283 834	3 989 680	4 708 342
Расход по налогу на прибыль	28	(665 612)	(905 416)	(580 321)
Прибыль за отчетный период от продолжающейся деятельности		2 618 222	3 084 264	4 128 021
Прекращенная деятельность				
Убыток за год от прекращенной деятельности, включая налог на прибыль	19	(543 833)	(1 877 486)	(1 126 777)
ПРИБЫЛЬ ЗА ГОД		2 074 389	1 206 778	3 001 244
Прочий совокупный доход за вычетом налога на прибыль				
Курсовые разницы от пересчета иностранного подразделения в валюту отчетности		(145 933)	578 417	160 127
Прочий совокупный доход за вычетом налога на прибыль		(145 933)	578 417	160 127
ИТОГО СОВОКУПНЫЙ ДОХОД ЗА ГОД		1 928 456	1 785 195	3 161 371
<i>Прибыль, относящаяся к:</i>				
Акционерам Группы		2 108 789	976 863	2 990 381
Неконтролирующим долям участия в продолжающейся деятельности		(12 730)	4 204	(8 176)
Неконтролирующим долям участия в прекращенной деятельности		(21 670)	225 711	19 039
		2 074 389	1 206 778	3 001 244
<i>Итого совокупный доход, относящийся к:</i>				
Акционерам Группы		1 962 856	1 555 280	3 150 508
Неконтролирующим долям участия в продолжающейся деятельности		(12 730)	4 204	(8 176)
Неконтролирующим долям участия в прекращенной деятельности		(21 670)	225 711	19 039
		1 928 456	1 785 195	3 161 371

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

	Примечания	2019	2018	2017
Прибыль на акцию	12.6			
От продолжающейся и прекращенной деятельности				
Базовая и разводненная (в рублях на акцию)		<u>2 778</u>	<u>1 287</u>	<u>7 934</u>
От продолжающейся деятельности				
Базовая и разводненная (в рублях на акцию)		<u>3 466</u>	<u>4 058</u>	<u>10 975</u>

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ **ЗА 2019, 2018 И 2017 ГОДЫ** **(в тысячах российских рублей)**

	Примечание	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль / (убыток)	Резерв пересчета в валюту отчетности	Капитал, принадлежащий акционерам Компании	Неконтролирующие доли участия	Итого
Остаток на 1 января 2017 года		231	384 903	-	385 134	16 722	401 856
Прибыль за год		-	2 990 381	-	2 990 381	10 863	3 001 244
Прочий совокупный доход за год за вычетом налога на прибыль		-	-	160 127	160 127	-	160 127
Итого совокупный доход за год		-	2 990 381	160 127	3 150 508	10 863	3 161 371
Дополнительная эмиссия акций	12.2	528	1 868 882	-	1 869 410	1 983 404	3 852 814
Распределение акционерам	27.1	-	(2 337 156)	-	(2 337 156)	-	(2 337 156)
Остаток на 31 декабря 2017 года		759	2 907 010	160 127	3 067 896	2 010 989	5 078 885
Прибыль за год		-	976 863	-	976 863	229 915	1 206 778
Прочий совокупный доход за год за вычетом налога на прибыль		-	-	578 417	578 417	-	578 417
Итого совокупный доход за год		-	976 863	578 417	1 555 280	229 915	1 785 195
Распределение акционерам	12.3	-	(424 927)	-	(424 927)	-	(424 927)
Взносы неконтролирующих акционеров	13.1	-	122 041	-	122 041	8 395	130 436
Увеличение доли неконтролирующих акционеров	13.3	-	-	-	-	824 000	824 000
Приобретение неконтролирующих долей	13.2	-	399 630	-	399 630	(914 846)	(515 216)
Остаток на 31 декабря 2018 года		759	3 980 617	738 544	4 719 920	2 158 453	6 878 373
Прибыль / (убыток) за год		-	2 108 789	-	2 108 789	(34 400)	2 074 389
Прочий совокупный расход за год за вычетом налога на прибыль		-	-	(145 933)	(145 933)	-	(145 933)
Итого совокупный доход за год		-	2 108 789	(145 933)	1 962 856	(34 400)	1 928 456
Выплата дивидендов	12.4	-	(291 000)	-	(291 000)	-	(291 000)
Выплата дивидендов дочерними компаниями Группы неконтролирующим акционерам		-	-	-	-	(40 082)	(40 082)
Приобретение неконтролирующих долей	13.4	-	333 390	-	333 390	(363 543)	(30 153)
Взносы неконтролирующих акционеров	13.6	-	-	-	-	46 556	46 556
Выбытие компаний гостиничного направления	12.5; 13.5	-	73 128	(592 611)	(519 483)	(1 710 925)	(2 230 408)
Распределение акционерам	12.5	-	(3 648 936)	-	(3 648 936)	-	(3 648 936)
Остаток на 31 декабря 2019 года		759	2 555 988	-	2 556 747	56 059	2 612 806

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»
**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
 ЗА 2019, 2018 И 2017 ГОДЫ
 (в тысячах российских рублей)**

	Примечание	2019 год	2018 год	2017 год
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ				
Прибыль за год от продолжающейся деятельности		2 618 222	3 084 264	4 128 021
Корректировки:				
Расходы по налогу на прибыль, отраженные в прибылях и убытках		665 612	905 416	580 321
Прибыль от участия в совместной деятельности		(52 221)	(147 878)	(467 109)
Прибыль от приобретения, выбытия дочерних компаний и прочих реорганизаций Группы		(1 066 868)	-	(2 054 061)
Финансовые расходы, отраженные в прибылях и убытках		1 090 378	769 904	685 420
Финансовые доходы, отраженные в прибылях и убытках		(342 447)	(194 500)	(194 628)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости		(3 163 954)	(4 429 276)	(2 503 166)
Амортизация		500 565	366 365	284 024
Обесценение инвестиционной недвижимости		325 965	115 648	-
(Прибыль)/убыток от изменения в резервах		28 647	30 385	101 804
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале		603 899	500 328	560 626
Увеличение запасов		(5 382)	(29 415)	(23 273)
(Увеличение)/уменьшение торговой и прочей дебиторской задолженности и авансов выданных		(1 575 722)	813 285	(1 080 611)
(Уменьшение)/увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности и авансов полученных		1 412 722	(1 164 171)	496 426
Увеличение договорных обязательств по договорам подряда		1 273 195	992 839	-
(Уменьшение)/увеличение задолженности по налогам и сборам		(361 956)	308 604	44 830
Поток денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		1 346 756	1 421 470	(2 002)
Налог на прибыль уплаченный		(1 163 098)	(564 896)	(477 118)
Проценты уплаченные		(1 725 513)	(1 565 878)	(113 333)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности рентного направления		(1 541 855)	(709 304)	(592 453)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности гостиничного направления		(1 221 598)	524 160	291 286
Итого поток денежных средств от операционной деятельности Группы		(2 763 453)	(185 144)	(301 167)

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»
**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
 ЗА 2019, 2018 И 2017 ГОДЫ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)
 (в тысячах российских рублей)**

	Примечание	2019 год	2018 год	2017 год
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ				
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств		2 958 446	5 052 924	3 238 843
Проценты полученные		106 046	75 572	87 549
Выплаты по приобретению и модернизации инвестиционной недвижимости, основных средств и нематериальных активов		(2 622 331)	(2 131 534)	(515 050)
Выдача займов и приобретение прочих финансовых активов		(868 287)	(548 670)	(947 000)
Погашение займов и реализация прочих финансовых активов		816 612	926 586	216 000
Приобретение паев ЗПИФ		-	(509 522)	-
Чистый приток денежных средств от размещения на депозиты от 3-х месяцев		153 569	140 131	(213 529)
Выплаты от совместных предприятий		-	138 783	164 343
Денежные средства, полученные в результате приобретения дочерних компаний		30 153	-	1 343 969
Поступления от выбытия дочерних компаний, за вычетом денежных средств		4 619 596	-	-
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности рентного направления		5 193 804	3 144 270	3 375 125
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности гостиничного направления		(762 712)	(3 119 148)	(1 745 532)
Итого поток денежных средств от инвестиционной деятельности Группы		4 431 092	25 122	1 629 593
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ				
Получение кредитов и займов	14	1 949 000	351 140	856 015
Погашение кредитов и займов	14	(3 793 865)	(655 513)	(750 217)
Дивиденды, выплаченные неконтролирующим акционерам		(40 082)	-	-
Дивиденды, выплаченные акционерам Группы		(291 000)	-	-
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности рентного направления		(2 175 947)	(304 373)	105 798
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности гостиничного направления		(907 429)	(138 135)	145 200
Итого поток денежных средств от финансовой деятельности Группы		(3 083 376)	(442 508)	250 998
Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(1 415 737)	(602 530)	1 579 424
Денежные средства и их эквиваленты на начало года всего, в том числе:				
рентного направления	11	1 916 992	2 519 522	940 098
гостиничного направления	19	1 038 240	1 605 794	940 098
Денежные средства и их эквиваленты на конец года всего, в том числе:				
рентного направления	11	878 752	913 728	-
гостиничного направления	19	501 255	1 916 992	2 519 522
		501 255	1 038 240	1 605 794
		-	878 752	913 728

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2019, 2018 И 2017 ГОДЫ
(в тысячах российских рублей)**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**1.1. Организационная структура и деятельность**

Акционерное общество «Бизнес-Недвижимость» (далее – «Компания», совместно со своими дочерними предприятиями – «Группа») представляет собой акционерные общества и общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – «РФ»), а также в соответствии с законодательствами стран регистрации иностранных подразделений Группы.

Компания зарегистрирована по адресу: 101000, г. Москва, Милютинский переулок, д. 13, стр. 1.

Основными направлениями деятельности Группы являются предоставление объектов недвижимости в аренду, реализация объектов недвижимости, реализация услуг эксплуатации объектов недвижимости.

Группа владеет широким пулом недвижимости: офисные и торговые помещения, производственно-складская недвижимость, коттеджи, земельные участки. Объекты недвижимости сдаются в аренду, ряд из них выставлен на продажу. Оказываются услуги в части эксплуатации объектов недвижимости.

По состоянию на 31 декабря 2019, 2018 и 2017 годов основным акционером Компании являлась ПАО АФК «Система». Владелец контрольного пакета акций ПАО АФК «Система» является Владимир Петрович Евтушенков.

Основными компаниями Группы, предоставляющими объекты недвижимости в аренду и осуществляющими реализацию объектов недвижимости, являются АО «Бизнес-Недвижимость» и АО «МОСДАЧТРЕСТ». Существенные дочерние предприятия Группы приведены в таблице ниже.

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019, 2018 И 2017 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

Наименование компании	Вид деятель-ности	Доля владения (в процентах)			
		31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
АО «МОСДАЧТРЕСТ»	аренда	100%	100%	100%	-
ООО «Лесные активы»	аренда	100%	100%	-	-
ПАО «Интуравтосервис»	аренда	59,92%	59,92%	59,92%	-
ООО «УК Фондовой недвижимости»	аренда	100%	100%	100%	100%
ООО «ОРИОН»	аренда	51,05%	100%	-	-
ООО «Геоком»	аренда	99%	99%	-	-
ООО «Меркурий»	аренда	99%	99%	-	-
ООО «ПрофАльянс»	аренда	99%	99%	-	-
ООО УК «Система Сервис Менеджмент»	услуги	100%	100%	100%	100%
ООО «Первая Гостиничная Компания»	услуги	100%	-	-	-
ООО «ТелекомКапСтрой»	прочее	100%	100%	-	-
ООО «МДТ-Сервис»	прочее	100%	100%	100%	-
ООО «Солнечный город»	прочее	100%	100%	100%	-
АО «ОРК»	аренда	100%	100%	100%	70%
ООО «Кросвелл»	аренда	-	100%	100%	-
ООО «Таманская 95»	аренда	-	100%	100%	-
ООО «Таманская 2»	аренда	-	100%	100%	-
ООО «Гарант-Строй»	аренда	-	100%	100%	-
ООО «Ярославское Плюс»	прочее	-	-	-	100%
ООО «Кавказский Плюс»	прочее	-	-	-	100%
ООО «Яна Райниса Плюс»	прочее	-	-	-	100%
ООО «Красногвардейский Плюс»	прочее	-	-	-	100%
ООО «Большая Черкизовская Плюс»	прочее	-	-	-	100%
ООО «Ломоносовский Плюс»	Прочее	-	-	-	100%
ЗПИФ недвижимости «Система-Рентная недвижимость 2»	аренда	100%	100%	100%	-
ООО «Брошевский»	(совместное предприятие)	-	-	50%	50%
ООО «Вересаева Плюс»	(совместное предприятие)	-	-	-	50%
ООО «Тандем»	(совместное предприятие)	53%	-	-	-

География объектов недвижимости – г. Москва, Московская область, г. Санкт-Петербург.

В период с июня 2017 года до ноября 2019 года в собственности АО «Бизнес-Недвижимость» и АО «МОСДАЧТРЕСТ» находились компании, владеющие гостиничными активами (далее – «гостиничное направление»). Данные компании перешли во владение Группы от ее основного акционера для целей объединения гостиничного направления деятельности с арендным направлением и дальнейшего развития гостиничного направления менеджментом Группы. Однако, функции управления гостиничной группой так и не были переданы Группе от основного акционера и в июле 2019 года было принято решение о прекращении участия АО «Бизнес-Недвижимость» в компаниях гостиничного направления, по исполнению которого в октябре 2019 года зарегистрировано прекращение права собственности АО «Бизнес-Недвижимость» на компании гостиничного направления. В октябре 2019 года было принято решение о прекращении участия АО «МОСДАЧТРЕСТ» в ООО «Комплекс «Серебряный бор» - компания гостиничного направления, по исполнению которого в ноябре 2019 года зарегистрировано прекращение права собственности АО «МОСДАЧТРЕСТ» на ООО «Комплекс «Серебряный бор». Активы и обязательства компаний гостиничного направления по состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов были отражены в данной консолидированной отчетности в свернуто в составе строк «Внеоборотные активы гостиничного направления», «Оборотные активы гостиничного направления», «Долгосрочные обязательства гостиничного направления» и «Текущие обязательства гостиничного направления», а финансовые результаты его деятельности за 2019, 2018 и 2017 годы как прекращенная деятельность.

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019, 2018 И 2017 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

Существенные предприятия гостиничной группы приведены в таблице ниже.

Наименование компании	Вид деятельности	Доля владения (в процентах)			
		31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
ООО «Система Отель Менеджмент»	Холдинговая компания	0%	100%	100%	0%
ООО «Шуйская Чупа»	Гостиница	0%	100%	100%	0%
ООО «Онего Палас»	Гостиница	0%	100%	100%	0%
ООО «Проект Дубининская»	Холдинговая компания	0%	0%	100%	0%
ООО «Проект Дубининская плюс»	Гостиница	0%	100%	100%	0%
ПАО ВАО интурист	Холдинговая компания	0%	91%	66%	0%
ОАО «УГК «Космос»	Холдинговая компания	0%	91%	0%	0%
ПАО ГК «Космос»	Гостиница	0%	70%	57%	0%
Savoy Westend Hotel sro	Гостиница	0%	91%	66%	0%
Lunisoft sro	Холдинговая компания	0%	91%	66%	0%
Sarlen, s.r.o.	Холдинговая компания	0%	91%	66%	0%
Principe Hotel Management srl	Гостиница	0%	91%	66%	0%
Azzurro Italia srl	Холдинговая компания	0%	91%	66%	0%
Intourist Otel Isletmeciligi Emlak Turizm	Гостиница	0%	91%	66%	0%
In Africa tour operator (PTY)	Гостиница	0%	82%	60%	0%
ООО «Алтай Резорт»	Гостиница	0%	97%	95%	0%
ООО «Комплекс Серебряный бор»	Гостиница	0%	94%	94%	0%
ООО «РГС Астрахань»	Гостиница	0%	100%	100%	0%
ООО «РГС Волгоград»	Гостиница	0%	100%	100%	0%
ООО «РГС Воронеж»	Гостиница	0%	100%	100%	0%
ООО «Ижевск-Отель»	Гостиница	0%	100%	100%	0%
ООО «РГС Казань»	Гостиница	0%	100%	100%	0%
ООО «РГС Новосибирск»	Гостиница	0%	100%	100%	0%
ООО «РГС Пермь»	Пивоварня	0%	100%	100%	0%
ООО «РГС Сочи»	Гостиница	0%	100%	100%	0%
ООО «РГС Ярославль»	Гостиница	0%	100%	100%	0%
ООО «Региональные отели»	Холдинговая компания	0%	100%	100%	0%
АО «Фортуна»	Гостиница	0%	100%	100%	0%

Основные гостиницы расположены в городе Москве, Петрозаводске, Ижевске, Воронеже, Сочи, Новосибирске, Ярославле, Волгограде, Казани, Астрахани, Перми, Карловы Вары (Чехия), Окаханья (Намибия), Форте дей Марми (Италия), а также в Московской области и республике Алтай.

1.2. Операционная среда

Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, судебным и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их произвольной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменений политической ситуации в стране.

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2019, 2018 И 2017 ГОДЫ
(в тысячах российских рублей)**

В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ. В марте 2020 года мировые цены на нефть резко упали более чем на 40%, что привело к немедленному ослаблению курса российского рубля по отношению к основным валютам.

Начиная с 2014 года, США и Евросоюз ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций.

Указанные выше события затруднили доступ российского бизнеса к международным рынкам капитала, привели к росту инфляции, экономической рецессии и другим негативным экономическим последствиям. Влияние изменений в экономической ситуации на будущие результаты деятельности и финансовое положение Группы на данный момент сложно определить.

Помимо этого, в начале 2020 года в мире стал очень быстро распространяться новый коронавирус (COVID-19), что привело к тому, что Всемирная Организация Здравоохранения (ВОЗ) в марте 2020 года объявила начало пандемии. Меры, применяемые многими странами для сдерживания распространения COVID-19, приводят к существенным операционным трудностям для многих компаний и оказывают существенное влияние на мировые финансовые рынки. Поскольку ситуация быстро развивается, COVID-19 может существенно повлиять на деятельность многих компаний в разных секторах экономики, включая, но не ограничиваясь нарушением операционной деятельности в результате приостановки или закрытия производства, нарушения цепочек поставок, карантина персонала, снижения спроса и трудностей с получением финансирования. Кроме того, Группа может столкнуться с еще большим влиянием COVID-19 в результате его негативного влияния на глобальную экономику и основные финансовые рынки. Значительность влияния COVID-19 на операции Группы в большой степени зависит от продолжительности и распространенности влияния вируса на мировую и российскую экономику.

1.3. Заявление о соответствии МСФО

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за 2019, 2018 и 2017 годы была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО»), которые были применены Группой впервые. Датой перехода на МСФО является 1 января 2017 года. Ранее Группа не готовила консолидированную финансовую отчетность согласно МСФО.

Российские компании Группы ведут бухгалтерский учет в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (далее – «РСБУ»). РСБУ существенно отличаются от стандартов МСФО. В связи с этим в консолидированную финансовую информацию, которая была подготовлена на основе форм российской бухгалтерской информации компаний, были внесены соответствующие корректировки, необходимые для представления данной консолидированной финансовой информации в соответствии с МСФО.

В МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» («МСФО 1») определены процедуры, которым Группа должна следовать при первом применении МСФО для подготовки консолидированной финансовой отчетности. Группа должна разработать учетную политику с учетом МСФО, действующих на отчетную дату составления ее первой годовой консолидированной финансовой отчетности по МСФО (31 декабря 2019 года), и применять ее ретроспективно для определения вступительного отчета о финансовом положении по МСФО на дату ее перехода (1 января 2017 года). При подготовке консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО 1 Группа применила обязательные исключения из этого общего правила и не применила каких-либо исключений, применяемых по усмотрению.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО 1 активы и обязательства Группы были признаны по исторической стоимости на дату перехода.

Поскольку до перехода на МСФО Группа не готовила сводную финансовую отчетность, раскрытие влияния применения МСФО на показатели капитала и чистой прибыли Группы, которое требуется в соответствии с МСФО 1, не приводится.

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2019, 2018 И 2017 ГОДЫ
(в тысячах российских рублей)**

2. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**2.1. Основы подготовки**

Данная финансовая отчетность подготовлена, исходя из допущения, что Группа будет продолжать хозяйственную деятельность в обозримом будущем, что предполагает возмещение стоимости активов и погашение обязательств в установленном порядке.

Данная консолидированная финансовая отчетность представлена в тысячах российских рублей, если не указано иное.

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципами учета по исторической стоимости, за исключением долгосрочных инвестиций в закрытые паевые инвестиционные фонды, над которыми Группа не имеет контроля, которые учитываются по справедливой стоимости на каждую отчетную дату. Также, выполняя требование МСФО (IAS) 40, в консолидированной финансовой отчетности Группа приводит раскрытие справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на каждую отчетную дату, как поясняется ниже.

Историческая стоимость обычно определяется на основе справедливой стоимости вознаграждения, переданного в обмен на товары и услуги.

Справедливая стоимость отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки, независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или полученной расчетным путем с использованием другой методики оценки. При оценке справедливой стоимости актива или обязательства, Группа учитывает характеристики актива или обязательства, если участники рынка учитывали бы такие характеристики при формировании цены актива или обязательства на дату оценки. Для проведения оценки по справедливой стоимости и/или раскрытия информации в отношении оценки справедливой стоимости, справедливая стоимость в данной консолидированной финансовой отчетности определяется вышеуказанным способом.

Кроме того, для целей подготовки финансовой отчетности, оценка справедливой стоимости классифицируется на основании иерархии справедливой стоимости (Уровень 1, 2 или 3). Уровни соответствуют возможности прямого определения справедливой стоимости на основе рыночных данных и отражают значимость исходных данных, использованных при оценке справедливой стоимости в целом:

- исходные данные Уровня 1 представляют собой не требующие корректировок котировки на активных рынках идентичных активов или обязательств, к которым Группа имеет доступ на дату оценки;
- исходные данные Уровня 2, не являются котировками, определенными для Уровня 1, но которые наблюдаемы на рынке для актива или обязательства либо напрямую, либо косвенно; и
- исходные данные Уровня 3 представляют собой ненаблюдаемые исходные данные по активу или обязательству.

Функциональная валюта

Статьи финансовой отчетности каждого из предприятий Группы измеряются в валюте основной экономической среды, в которой предприятие функционирует («функциональная валюта»). Функциональная валюта российских компаний Группы – российский рубль («руб.»), функциональная валюта иностранных дочерних организаций – валюта стран, в которых они осуществляют свою деятельность. Валюта представления данной консолидированной финансовой отчетности – российский рубль. Все значения округлены до целых тысяч рублей, если не указано иное.

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019, 2018 И 2017 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

Взаимозачет

Финансовый актив и финансовое обязательство зачитываются, и в отчете о финансовом положении отражается сальдированная сумма, только если Группа имеет юридически закрепленное право осуществить зачет признанных в балансе сумм и намеревается либо произвести зачет по сальдированной сумме, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно. Доходы и расходы не взаимозачитываются в консолидированном отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе, за исключением случаев, когда это требуется или разрешается стандартом бухгалтерского учета или соответствующей интерпретацией, при этом такие случаи отдельно раскрываются в учетной политике Группы.

2.2. Новые и пересмотренные МСФО, выпущенные, но еще не вступившие в силу

Группа не применяла следующие новые и пересмотренные МСФО стандарты, выпущенные, но еще не вступившие в силу:

Наименование	Объект	Применимы к годовым отчетным периодам, начинающимся не ранее
Поправки к МСФО (IFRS) 3	Объединение бизнеса	1 января 2020 года
Поправки в МСФО (IFRS) 1 и МСФО (IAS) 8	Определение существенности	1 января 2020 года
Поправки ссылок на Концептуальные основы МСФО	Обновления ссылок на или с Концептуальных основ МСФО на МСФО стандарты	1 января 2020 года
МСФО 17	Договоры страхования	1 января 2021 года
Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 7	Реформа базовой процентной ставки	1 января 2020 года
Поправки к МСФО (IAS) 1 (в рамках проекта по формированию Ежегодных улучшений МСФО циклов 2010—2012 гг.)	Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных	1 января 2022 года
МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 (поправки)	Продажа или передача активов между инвестором и его ассоциированной организацией или в рамках совместного предприятия	Не определена

Ожидается, что вышеупомянутые изменения не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы в будущем.

2.3. Принципы консолидации

Настоящая консолидированная финансовая отчетность включает отчетность Компании и предприятий (включая структурированные предприятия), контролируемых Компанией и ее дочерними организациями. Предприятие считается контролируемым в случае, если Компания:

- имеет властные полномочия в отношении предприятия – объекта инвестиций;
- имеет права/ несет риски по переменным результатам деятельности предприятия-объекта инвестиций; и
- может использовать властные полномочия в отношении предприятия-объекта инвестиций с целью воздействия на величину переменного результата.

Компания проводит оценку наличия у нее контроля над объектом инвестиций, если факты и обстоятельства указывают на то, что произошли изменения в одном или более из трех элементов контроля, перечисленных выше.

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2019, 2018 И 2017 ГОДЫ
(в тысячах российских рублей)**

Если Компании не принадлежит большинство голосующих акций объекта инвестиций, то она имеет властные полномочия в отношении предприятия – объекта инвестиций в случае, когда Компании принадлежит достаточно прав голоса, чтобы предоставить ей возможность единолично управлять значимой деятельностью предприятия – объекта инвестиций. Компания рассматривает все значимые факты и обстоятельства при оценке того, достаточно ли у нее прав голоса, чтобы обладать полномочиями влиять на предприятие-объект инвестиций, включая:

- долю акций Компании с правом голоса по сравнению с долей и распределением голосов других держателей;
- потенциальные права голоса, принадлежащие Компании, другим держателям голосов или другим сторонам;
- права, вытекающие из других договорных соглашений; и
- любые дополнительные факты и обстоятельства, указывающие на то, что Компания имеет или не имеет возможность управлять значимой деятельностью в момент, когда необходимо принять управленческое решение, в том числе, распределение голосов на предыдущих собраниях акционеров.

Консолидация дочерней организации начинается тогда, когда Компания получает контроль над дочерней организацией и прекращается в момент утраты контроля над ней. В частности, доходы и расходы дочерней организации, приобретенной или проданной в течение года, включаются в консолидированный отчет о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе с момента получения Компанией контроля и до даты, на которую Компания перестает контролировать эту дочернюю организацию.

Прибыль или убыток и каждый компонент прочего совокупного дохода распределяется между акционерами Компании и неконтролирующими долями. Общий совокупный доход дочерних организаций распределяется между акционерами Компании и неконтролирующими долями, даже если это ведет к возникновению отрицательного остатка по неконтролирующим долям.

При необходимости в финансовую отчетность дочерних предприятий вносятся корректировки для приведения используемых ими принципов учетной политики в соответствие с принципами учетной политики Группы.

Все внутригрупповые активы и обязательства, собственный капитал, прибыль, убытки и движение денежных средств по операциям между предприятиями Группы при консолидации исключаются.

Неконтролирующие доли

Неконтролирующие доли представляют собой доли участия в капитале дочерней организации, не относимые прямо или косвенно на Компанию.

Неконтролирующие доли представляются в консолидированном отчете о прибылях и убытках отдельно, а в консолидированном отчете о финансовом положении – в составе собственного капитала, отдельно от акционерного капитала материнской организации.

Изменения доли участия Группы в существующих дочерних организациях

Изменения долей участия Группы в дочерних организациях, не приводящие к потере Группой контроля над дочерними организациями, учитываются в собственном капитале. Балансовая стоимость неконтрольных долей владения в дочерней организации корректируется с учетом изменения этих долей. Любые разницы между суммой, на которую корректируется балансовая стоимость неконтрольной доли, и справедливой стоимостью уплаченного или полученного вознаграждения отражаются в собственном капитале акционеров Компании.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2019, 2018 И 2017 ГОДЫ
(в тысячах российских рублей)**

В случае утраты Группой контроля над дочерней организацией прибыль или убыток рассчитывается как разница между (1) справедливой стоимостью полученного вознаграждения и справедливой стоимостью оставшейся доли и (2) балансовой стоимостью активов (включая гудвил) и обязательств дочерней организации, а также неконтрольных долей. Рассчитанная прибыль или убыток отражается в консолидированном отчете о прибылях и убытках, за исключением случаев, когда утрата контроля происходит в рамках нерыночной сделки с компаниями, находящимися под общим контролем с Группой – в этом случае прибыль или убыток от утраты Группой контроля над дочерней организацией отражается в консолидированном отчете о прибылях и убытках Группы в сумме прибыли или убытка, как если бы эта сделка была заключена на рыночных условиях, с отражением разницы напрямую через капитал.

Суммы, ранее признанные в составе прочего совокупного дохода, относящиеся к такой дочерней организации, учитываются, как если бы Группа напрямую продала соответствующие активы или обязательства дочерней организации (т.е. реклассифицируются в прибыль или убытки, или переводятся в другую категорию капитала, как предусмотрено/разрешено применимыми МСФО). Справедливая стоимость оставшихся инвестиций в бывшую дочернюю организацию на дату утраты контроля принимается в качестве справедливой стоимости при первоначальном признании, или (в применимых случаях) в качестве первоначальной стоимости инвестиций в ассоциированную организацию или совместное предприятие.

Сделки по объединению бизнесов, за исключением сделок под общим контролем

Сделки по объединению бизнесов, за исключением сделок под общим контролем, учитываются по методу приобретения. Возмещение, уплачиваемое при объединении бизнеса, оценивается по справедливой стоимости, рассчитываемой как сумма справедливой стоимости на дату приобретения активов, переданных Группой, обязательств, принятых Группой перед бывшими владельцами приобретаемого бизнеса, а также долевых ценных бумаг, выпущенных Группой в обмен на получение контроля над бизнесом. Все связанные с этим расходы, как правило, отражаются в прибылях и убытках в момент возникновения.

Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства признаются по справедливой стоимости на дату приобретения, за следующими исключениями:

- отложенные налоговые обязательства и активы, а также активы (обязательства) по выплате вознаграждений работникам признаются и оцениваются в соответствии с МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» и МСФО (IAS) 19, соответственно;
- обязательства или долевые ценные бумаги, связанные с соглашениями приобретаемого бизнеса по выплатам, основанным на акциях (ВОА), или с соглашениями Группы по ВОА, заключенными взамен соглашений приобретаемого бизнеса по таким выплатам, оцениваются в соответствии с МСФО (IFRS) 2 на дату приобретения; и
- активы (или группы выбывающих активов), классифицированные как предназначенные для продажи в соответствии с МСФО (IFRS) 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность», оцениваются в соответствии с МСФО (IFRS) 5.

Гудвил рассчитывается как превышение стоимости приобретения, стоимости неконтролирующих долей в приобретенном предприятии и справедливой стоимости ранее принадлежавшей покупателю доли (при наличии таковой) в капитале приобретенного предприятия над величиной его чистых идентифицируемых активов и обязательств на дату приобретения. Если после повторной оценки чистая стоимость приобретенных идентифицируемых чистых активов на дату приобретения превышает сумму переданного возмещения, стоимости неконтролирующей доли в приобретенном предприятии и справедливой стоимости ранее имевшейся у покупателя доли (при наличии таковой) в капитале приобретенного предприятия, такое превышение относится в прибыль или убыток как доход от приобретения доли по цене ниже справедливой стоимости.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2019, 2018 И 2017 ГОДЫ
(в тысячах российских рублей)**

Неконтролирующие доли, представляющие собой доли владения, и дающие право на пропорциональную долю чистых активов предприятия при ликвидации, могут первоначально оцениваться по справедливой стоимости или по пропорции неконтролирующей доли в признанной стоимости идентифицируемых чистых активов приобретенного бизнеса. Способ оценки выбирается для каждой сделки отдельно. Прочие виды неконтролирующих долей оцениваются по справедливой стоимости или в применимых случаях в соответствии с другими МСФО.

Условное возмещение, переданное Группой в рамках сделки объединения бизнеса, оценивается по справедливой стоимости на дату приобретения и включается в общее возмещение, переданное по сделке объединения бизнеса. Изменения справедливой стоимости условного возмещения, отвечающие критериям корректировок периода оценки, отражаются ретроспективно, с одновременной корректировкой гудвила. Корректировки периода оценки – это корректировки, возникающие при появлении дополнительной информации в периоде оценки (который не может превышать одного года с даты приобретения) о фактах и обстоятельствах, существовавших на дату приобретения.

Последующий учет изменений справедливой стоимости условного возмещения, не отвечающих критериям корректировок периода оценки, зависит от классификации условного возмещения. Условное возмещение, классифицированное как капитал, не переоценивается на последующие отчетные даты, а его последующая выплата учитывается в капитале. Условное возмещение, классифицированное как актив или обязательство, переоценивается на последующие отчетные даты по справедливой стоимости с отражением разницы в прибыли или убытке.

При поэтапном объединении бизнеса ранее принадлежавшие Группе долевые ценные бумаги приобретенной дочерней организации переоцениваются по справедливой стоимости на дату приобретения контроля, а возникающая разница отражается в прибылях или убытках. Суммы переоценки доли в приобретенной дочерней организации до даты получения контроля, учитываемые в прочем совокупном доходе, классифицируются в отчет о прибылях и убытках, если такой подход должен был бы применяться при выбытии этой доли.

Если первоначальный учет сделки объединения бизнесов не завершен на конец периода, в котором происходит объединение бизнесов, в отчетности представляются оценочные величины по статьям, оценка которых не завершена. Эти оценочные величины корректируются (также могут признаваться дополнительные активы или обязательства) в течение периода оценки по мере выяснения фактов и обстоятельств, существовавших на дату приобретения, которые оказали бы влияние на суммы, признанные в отчетности на эту дату, если бы они были известны в то время.

Приобретение компании в рамках нерыночной сделки с компаниями, находящимися под общим контролем с Группой.

Приобретение компании в рамках нерыночной сделки с компаниями, находящейся под общим контролем с Группой, учитывается перспективно, начиная со дня, когда Компания получает контроль над дочерней организацией. Активы и обязательства, приобретаемые Группой в рамках данных сделок, учитываются по стоимости, по которой они учитывались в финансовой отчетности материнской компании («историческая стоимость»). Разницы между ценой приобретения компании и исторической стоимостью ее активов и обязательств признаются напрямую через капитал Группы.

2.4. Признание выручки***Выручка от сдачи имущества в аренду***

Выручка от сдачи имущества в аренду отражается в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе линейным методом на протяжении всего срока аренды. Первоначальные прямые затраты, связанные с согласованием условий договора операционной аренды и его оформлением, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду актива и признаются равномерно в течение срока аренды.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2019, 2018 И 2017 ГОДЫ
(в тысячах российских рублей)**

Сумма условной арендной платы, сопутствующих вознаграждений, полученных в соответствии с договорами аренды, отражается в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе по мере возникновения как неотъемлемая часть общей арендной платы.

Выручка от реализации объектов инвестиционной недвижимости

Выручка от реализации объектов инвестиционной недвижимости по договорам купли-продажи отражается в момент перехода контроля над объектом инвестиционной недвижимости к покупателю.

Выручка по договорам подряда на перекладку телефонных сетей

Если финансовый результат договора на перекладку телефонных сетей может быть надежно рассчитан, выручка и расходы признаются пропорционально степени завершенности работ по договору на отчетную дату. Степень завершенности определяется как доля затрат на выполнение работ до отчетной даты в общей расчетной сумме затрат по договору, за исключением случаев, когда эта доля не отражает степень завершенности работ. Отклонения по объемам выполненных работ, претензиям и поощрительным выплатам учитываются в той степени, в которой они могут быть надежно оценены и их получение считается высоковероятным.

Если финансовый результат по договору на перекладку телефонных сетей не может быть надежно рассчитан, выручка отражается только в сумме ожидаемого возмещения произведенных затрат по договору. Затраты по договору списываются на расходы в том периоде, когда они были понесены.

Если вероятность превышения затрат по договору над общей выручкой по нему высока, ожидаемый убыток отражается сразу же и полностью в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе Группы за отчетный период.

Если сумма затрат по договору, понесенных на отчетную дату, и признанной прибыли (признанных убытков), превышает сумму выставленных промежуточных счетов, разница отражается как договорные активы по подрядным работам. В обратном случае разница отражается как договорные обязательства по подрядным работам. Суммы, полученные до выполнения работ, показываются в отчете о финансовом положении как договорные обязательства по подрядным работам. Суммы, выставленные за выполненные работы, но еще не оплаченные заказчиком, включаются в консолидированном отчете о финансовом положении в договорные активы по договору.

Выручка от реализации услуг и прочая выручка

Выручка от реализации услуг и прочая выручка отражается в консолидированном отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе при условии, что вероятность получения экономических выгод по данной операции высока и размер выручки может быть надежно определен.

2.5. Иностранная валюта

При подготовке финансовой отчетности каждой компании группы операции в валютах, отличающихся от функциональной валюты («иностранные валюты»), отражаются по обменному курсу на дату операции. Денежные статьи, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются по соответствующему валютному курсу на дату составления отчетности. Неденежные статьи, учитываемые по справедливой стоимости, выраженной в иностранной валюте, подлежат пересчету по обменным курсам, действовавшим на дату определения справедливой стоимости. Неденежные статьи, отраженные по исторической стоимости, выраженной в иностранной валюте, не пересчитываются.

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2019, 2018 И 2017 ГОДЫ
(в тысячах российских рублей)**

Курсовые разницы по денежным статьям, возникающие в результате изменения курсов валют, отражаются в прибылях и убытках в периоде их возникновения, за исключением следующего:

- курсовые разницы по займам в иностранной валюте, относящиеся к объектам незавершенного строительства, включаются в стоимость таких активов, если они рассматриваются как корректировка процентных расходов по займам в иностранной валюте.

2.6. Затраты по займам

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или созданием активов, для подготовки которых к запланированному использованию или продаже необходимо значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут готовы к запланированному использованию или продаже.

Доходы, полученные в результате временного инвестирования полученных заемных средств до момента их расходования на приобретение квалифицируемых активов, вычитается из расходов на привлечение заемных средств.

Все прочие затраты по займам отражаются в прибылях или убытках по мере их возникновения.

Вознаграждение работникам***Краткосрочные и прочие долгосрочные вознаграждения работникам***

Группа признает обязательства по вознаграждению, причитающемуся сотрудникам, в части заработной платы, отпуска, оплаты больничного в том периоде, когда оказана соответствующая услуга, в сумме вознаграждения, которое Группа планирует выплатить, без учета эффекта дисконтирования.

Обязательства, признанные в отношении краткосрочных вознаграждений сотрудникам, оцениваются в сумме вознаграждения, которое Группа планирует выплатить за оказанные услуги, без учета эффекта дисконтирования.

Обязательства, признанные в части прочего долгосрочного вознаграждения сотрудникам, признаются по приведенной стоимости ожидаемых будущих платежей за услуги, оказанные сотрудниками по состоянию на отчетную дату.

Государственный пенсионный план

Компании в составе Группы производят за своих работников отчисления в Пенсионный фонд Российской Федерации, а также в фонды медицинского и социального страхования. Любые соответствующие расходы отражаются в составе прибыли или убытка по мере их понесения.

2.7. Налогообложение

Расходы по налогу на прибыль представляют собой сумму текущего и отложенного налога.

Текущий налог на прибыль

Сумма текущего налога определяется исходя из величины налогооблагаемой прибыли за год. Прибыль до налогообложения отличается от прибыли, отраженной в консолидированном отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе, из-за статей доходов или расходов, подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения в другие отчетные периоды, а также статей, не подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения. Обязательства по текущему налогу на прибыль рассчитываются с использованием ставок налогообложения, введенных законодательством в действие до окончания отчетного периода.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2019, 2018 И 2017 ГОДЫ
(в тысячах российских рублей)**

Отложенный налог на прибыль

Отложенный налог на прибыль признается в отношении временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств, отраженных в консолидированной финансовой отчетности, и соответствующими данными налогового учета, используемыми при расчете налогооблагаемой прибыли. Отложенные налоговые обязательства, как правило, отражаются с учетом всех облагаемых временных разниц. Отложенные налоговые активы отражаются с учетом всех вычитаемых временных разниц при условии высокой вероятности наличия в будущем налогооблагаемой прибыли для использования этих временных разниц. Налоговые активы и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы возникают вследствие первоначального признания активов и обязательств в рамках сделок (кроме сделок по объединению бизнеса), которые не влияют ни на налогооблагаемую, ни на бухгалтерскую прибыль. Кроме того, отложенные налоговые обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы возникают в результате первоначального признания гудвила.

Отложенные налоговые обязательства отражаются с учетом налогооблагаемых временных разниц, относящихся к дочерним предприятиям, ассоциированным организациям, а также совместной деятельности, за исключением случаев, когда Группа имеет возможность контролировать сроки восстановления временной разницы и существует высокая вероятность того, что данная разница не будет восстановлена в обозримом будущем. Отложенные налоговые активы по дочерним предприятиям, ассоциированным организациям и совместной деятельности признаются при условии высокой вероятности получения в будущем налогооблагаемой прибыли, достаточной для использования вычитаемых временных разниц, и ожидания того, что они будут реализованы в обозримом будущем.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов пересматривается на конец каждого отчетного периода и уменьшается, если вероятность наличия в будущем налогооблагаемой прибыли, достаточной для полного или частичного использования этих активов, более не является высокой.

Отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль рассчитываются с использованием ставок налогообложения (а также положений налогового законодательства), которые были утверждены или практически утверждены законодательством на отчетную дату и, как предполагается, будут действовать в период реализации налогового актива или погашения обязательства.

Оценка отложенных налоговых обязательств и активов отражает налоговые последствия намерений Группы (по состоянию на конец отчетного периода) в отношении способов возмещения или погашения балансовой стоимости активов и обязательств.

Текущий и отложенный налог на прибыль за год

Текущий налог и отложенный налог на прибыль признаются в прибылях или убытках, кроме случаев, когда они относятся к статьям, напрямую отражаемым в составе прочего совокупного дохода или собственного капитала. В этом случае текущие и отложенные налоги также признаются в прочем совокупном доходе или напрямую в капитале соответственно. В случае, когда текущий или отложенный налог возникает в результате первоначального учета сделки по объединению бизнеса, налоговый эффект отражается при учете этих сделок.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2019, 2018 И 2017 ГОДЫ
(в тысячах российских рублей)****2.8. Основные средства*****Признание и оценка***

Объекты основных средств, за исключением земельных участков, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка.

Когда объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой части объекта основных средств, увеличивает балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанной частью, является высокой и ее стоимость можно будет надежно определить. Балансовая стоимость замененной части списывается. Затраты на текущее обслуживание объектов основных средств признаются в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе в момент их возникновения.

Амортизация

Амортизация исчисляется от амортизируемой величины, которая представляет собой фактическую стоимость актива или иную заменяющую ее величину за вычетом ликвидационной стоимости этого актива. Амортизация начисляется линейным методом.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств следующие:

Здания и сооружения	От 20 до 70 лет
Оборудование	От 5 до 10 лет
Прочие основные средства	От 2 до 5 лет

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируется по состоянию на каждую дату окончания финансового года и корректируется в случае необходимости.

Объект основных средств списывается в случае продажи или, когда от продолжающегося использования актива не ожидается получения будущих экономических выгод. Доход или убыток от продажи или прочего выбытия объектов основных средств определяется как разница между ценой продажи и балансовой стоимостью этих объектов и признается в прибылях или убытках.

2.9. Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представляют собой объекты, используемые для получения арендной платы, приращения капитала или в том или другом случае (в том числе такие объекты, находящиеся на стадии строительства).

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2019, 2018 И 2017 ГОДЫ
(в тысячах российских рублей)**

К объектам инвестиционной недвижимости Группа относит:

- земли, предназначенная для перепродажи в долгосрочной перспективе по более высокой цене (в результате прироста стоимости) или для будущего неопределенного использования;
- земли, которые сдаются в аренду как самостоятельный объект, либо на которой расположено здание или сооружение, сдающееся в аренду;
- здание, сооружение, сдающиеся в аренду в рамках одного или нескольких договоров операционной аренды (включая здания и сооружения, которые в настоящий момент пустуют или находятся на ремонте, но планируются под сдачу в аренду в будущем);
- объекты инфраструктуры зданий и сооружений, которые сдаются в аренду:
 - системы электроснабжения, водоснабжения и канализации, освещения, вентиляции, кондиционирования, теплоснабжения, безопасности, пожаротушения и прочие инженерные системы для эксплуатации зданий и сооружений, включая оборудование этих систем;
 - лифты, ворота, заборы, прочие ограждения;
 - деревья, кустарники, газоны и прочие зеленые насаждения;
 - тротуары, дороги, тропинки;
- прочие объекты, расположенные в зданиях и сооружениях, которые сдаются в аренду;
- любые объекты, которые строятся или удерживаются компанией для будущего использования с целью получения доходов от сдачи в аренду или/и повышения стоимости капитала.

Имущество, находящееся в процессе строительства или реконструкции с целью последующего использования в качестве инвестиционной собственности, учитывается в составе инвестиционной собственности. При этом амортизация на такое имущество начинает начисляться с момента окончания строительства или реконструкции и ввода его в эксплуатацию.

Признание и оценка

Объекты инвестиционной недвижимости, за исключением земельных участков, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка.

Когда объект инвестиционной недвижимости состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) инвестиционной недвижимости.

Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой части объекта инвестиционной недвижимости, увеличивает балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанной частью, является высокой и ее стоимость можно будет надежно определить. Балансовая стоимость замененной части списывается. Затраты на текущее обслуживание объектов инвестиционной недвижимости признаются в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе в момент их возникновения.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2019, 2018 И 2017 ГОДЫ
(в тысячах российских рублей)**

Амортизация

Амортизация исчисляется от амортизируемой величины, которая представляет собой фактическую стоимость актива или иную заменяющую ее величину за вычетом ликвидационной стоимости этого актива. Амортизация начисляется линейным методом.

Ожидаемые сроки полезного использования инвестиционной недвижимости следующие:

Здания и сооружения	Свыше 30 лет
Оборудование	От 5 до 20 лет
Прочие объекты	От 5 до 35 лет

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость объектов инвестиционной недвижимости анализируется по состоянию на каждую дату окончания финансового года и корректируется в случае необходимости.

Объект инвестиционной недвижимости списывается в случае продажи или, когда от продолжающегося использования актива не ожидается получения будущих экономических выгод. Доход или убыток от продажи или прочего выбытия объектов инвестиционной недвижимости определяется как разница между ценой продажи и балансовой стоимостью этих объектов и признается в прибылях или убытках.

При изменении характера использования объектов инвестиционной недвижимости может происходить смена их классификации. Перевод объектов из состава основных средств в категорию инвестиционной недвижимости производится в момент завершения использования объекта Группой в собственных административных целях. Перевод объектов из состава инвестиционной недвижимости в категорию основных средств производится в момент начала использования объекта Группой в собственных административных целях.

2.10. Обесценение материальных активов, за исключением гудвила

Группа проводит проверку наличия индикаторов обесценения балансовой стоимости материальных активов на каждую отчетную дату. В случае обнаружения любых таких индикаторов рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива с целью определения размера убытка от обесценения (если таковой имеется). В тех случаях, когда невозможно оценить возмещаемую стоимость отдельного актива, Группа оценивает возмещаемую стоимость единицы, генерирующей денежные средства (ЕГДС), к которой относится такой актив. Стоимость корпоративных активов Группы также распределяется на отдельные ЕГДС или наименьшие группы ЕГДС, для которых может быть найден разумный и последовательный метод распределения.

Возмещаемая стоимость определяется как наибольшее из двух значений: справедливой стоимости актива за вычетом затрат на реализацию и ценности использования. При оценке ценности использования расчетные будущие потоки денежных средств дисконтируются до текущей стоимости с использованием коэффициента дисконтирования до налогообложения, отражающего текущую рыночную оценку стоимости денег во времени и рисков, присущих данному активу, в отношении которых оценка будущих денежных потоков не корректировалась.

Если возмещаемая стоимость актива (или ЕГДС) оказывается ниже его балансовой стоимости, балансовая стоимость этого актива (ЕГДС) уменьшается до возмещаемой стоимости. Убытки от обесценения сразу отражаются в прибылях или убытках.

В случаях, когда убыток от обесценения впоследствии восстанавливается, балансовая стоимость актива (ЕГДС) увеличивается до суммы, полученной в результате новой оценки его возмещаемой стоимости, таким образом, чтобы новая балансовая стоимость не превышала балансовую стоимость, которая была бы определена, если бы по этому активу (ЕГДС) не был отражен убыток от обесценения в предыдущие годы. Восстановление убытка от обесценения сразу же отражается в прибылях или убытках.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2019, 2018 И 2017 ГОДЫ
(в тысячах российских рублей)**

2.11. Финансовые активы**Классификация и оценка финансовых активов**

Группа классифицирует свои финансовые активы по двум следующим категориям оценки:

- Оцениваемые по справедливой стоимости (отражаются через прочий совокупный доход либо через прибыли и убытки);
- Оцениваемые по амортизированной стоимости.

Классификация зависит от бизнес-модели Группы, нацеленной на управление финансовыми активами, и от предусмотренных договором денежных потоков.

Финансовые активы классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости, если выполняются следующие условия:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является получение предусмотренных договором денежных потоков; и
- денежные потоки, предусмотренные договором, предусматривают исключительно потоки в счет погашения основной суммы долга и процентов.

Финансовые активы классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, если выполняются следующие условия:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является как получение предусмотренных договором денежных потоков, так и продажа актива; и
- денежные потоки, предусмотренные договором, предусматривают исключительно потоки в счет погашения основной суммы долга и процентов.

Финансовые активы классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки, если они не были классифицированы ни как оцениваемые по амортизированной стоимости, ни как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Кроме того, при первоначальном признании по усмотрению Группы актив может быть классифицирован как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыли или убытки, если такая классификация исключит или значительно снизит несоответствия в учете.

Оценка того, являются ли денежные потоки исключительно выплатой основного долга и процентов, выполняется при первоначальном признании актива и впоследствии не изменяется.

Для активов, оцениваемых по справедливой стоимости, прибыли и убытки будут отражаться либо в составе отчета о прибылях и убытках, либо в составе прочего совокупного дохода.

Для инвестиций в долевыми инструментами, не предназначенных для торговли, это будет зависеть от того, сделала ли Группа безотзывный выбор на момент первоначального признания по учету инвестиций в долевыми инструментами по справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода. Группа реклассифицирует долговые инвестиции тогда и только тогда, когда изменяется ее бизнес-модель по управлению этими активами.

Группа первоначально признает финансовые активы в отчете о финансовом положении тогда, когда становится стороной по договору в соответствии с условиями сделки. Финансовые активы прекращают признаваться, когда права на получение денежных потоков от финансовых активов истекли или были переданы, и Группа передала практически все риски и выгоды, связанные с владением активом.

Финансовые активы первоначально оцениваются Группой по справедливой стоимости, а также, в случае финансовых активов, отражаемых не по справедливой стоимости через прибыли и убытки, с учетом транзакционных издержек, напрямую связанных с приобретением финансовых активов.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2019, 2018 И 2017 ГОДЫ
(в тысячах российских рублей)**

Транзакционные издержки финансовых активов, отражаемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки, относятся непосредственно на прибыль или убыток. Финансовые активы со встроенными производными инструментами оцениваются целиком при определении того, являются ли их денежные потоки исключительно выплатой основной суммы и процентов.

Долговые инструменты

Последующая оценка долговых инструментов зависит от бизнес-модели Группы по управлению активами и характеристик денежных потоков актива. Большая часть долговых инструментов Группы представлена счетами торговой дебиторской задолженности и дебиторской задолженности по займам и оценивается по амортизируемой стоимости с использованием эффективной процентной ставки, поскольку данные инструменты удерживаются в рамках бизнес-модели, нацеленной на получение предусмотренных договорами денежных потоков, являющихся исключительно погашением основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы. Процентный доход от данных финансовых активов включается в состав финансового дохода, используя метод эффективной процентной ставки. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, признается непосредственно в составе прибыли или убытка и отражается в прочих прибылях/убытках вместе с прибылями и убытками от курсовых разниц. Убытки от обесценения представлены в отдельной строке в отчете о прибылях и убытках.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают остатки денежных средств, денежные депозиты и короткие высоколиквидные инвестиции с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев, по которым можно получить заранее определенные суммы денег, и риск изменения стоимости которых является незначительным.

Обесценение

Финансовые активы Группы, оцениваемые по амортизируемой стоимости (представленные денежными средствами и их эквивалентами, торговой и прочей дебиторской задолженностью, займами выданными), попадают под правила обесценения МСФО (IFRS) 9. Группа применяет модель ожидаемых кредитных убытков, связанную с ее долговыми инструментами, учитываемыми по амортизированной стоимости. Применяемая методология обесценения зависит от того, произошло ли значительное увеличение кредитного риска. Для торговой и прочей дебиторской задолженности, а также займов выданных Группа применяет упрощенный подход, разрешенный МСФО (IFRS) 9, который требует признания ожидаемых убытков при первоначальном признании торговой дебиторской задолженности и займов выданных. Будущие кредитные убытки по существенным контрагентам, в т.ч. банкам, определяются с учетом кредитного рейтинга конкретного контрагента и соответствующей ему вероятности дефолта. Требования МСФО (IFRS) 9, касающиеся обесценения, не применяются к долевым инструментам вне зависимости от категории, в которую они определены, и к инструментам, определенным в категорию оцениваемых по справедливой стоимости с отнесением ее изменения в состав прибыли или убытка за период.

Для активов, учитываемых по амортизируемой стоимости, величина обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и текущей стоимостью прогнозируемых будущих денежных потоков, дисконтированной с использованием первоначально рассчитанной эффективной ставки процента.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2019, 2018 И 2017 ГОДЫ
(в тысячах российских рублей)**

Метод эффективной процентной ставки.

Метод эффективной процентной ставки используется для расчета амортизированной стоимости долгового обязательства и распределения процентных доходов на соответствующий период. Эффективная процентная ставка – это ставка дисконтирования ожидаемых будущих денежных поступлений (включая все полученные или сделанные платежи по долговому инструменту, являющиеся неотъемлемой частью ЭПС, затраты по оформлению сделки и прочие премии или скидки) на ожидаемый срок до погашения долгового инструмента или (если применимо) на более короткий срок до балансовой стоимости на момент принятия долгового инструмента к учету.

Прекращение признания финансовых активов.

Группа прекращает признание финансовых активов только в случае прекращения договорных прав на денежные потоки по ним или в случае передачи финансового актива и соответствующих рисков и выгод другой стороне. Если Группа не передает и не сохраняет все основные риски и выгоды от владения активом и продолжает контролировать переданный актив, то она продолжает отражать свою долю в данном активе и связанные с ним возможные обязательства.

2.12. Финансовые обязательства***Финансовые обязательства.***

Финансовые обязательства классифицируются либо как финансовые обязательства по справедливой стоимости через прибыль и убыток (ССЧПУ), либо как прочие финансовые обязательства.

Классификация и оценка финансовых обязательств

Что касается оценки финансовых обязательств, классифицированных как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, МСФО (IFRS) 9 вводит требования о том, чтобы изменения справедливой стоимости финансовых обязательств, связанные с изменением собственных кредитных рисков, признавались в прочем совокупном доходе, если такое признание не приводит к созданию или увеличению учетного дисбаланса между прибылями и убытками. Изменения справедливой стоимости, связанные с изменением собственных кредитных рисков финансовых обязательств, впоследствии не реклассифицируются в состав прибылей и убытков.

Прочие финансовые обязательства.

Прочие финансовые обязательства, включая займы, торговую и прочую кредиторскую задолженность, первоначально отражаются в учете по справедливой стоимости за вычетом транзакционных издержек. В дальнейшем, прочие финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Прекращение признания финансовых обязательств.

Группа прекращает признание финансовых обязательств только в случае их погашения, аннулирования или истечения срока требования по ним. Разница между балансовой стоимостью финансового обязательства, признание которого прекращается, и уплаченным или причитающимся к уплате вознаграждением признается в прибыли или убытке.

2.13. Резервы предстоящих расходов

Резервы предстоящих расходов отражаются в учете, когда у Группы есть обязательства (юридические или обусловленные нормами делового оборота), возникшие в результате прошлых событий, и существует высокая вероятность того, что Группа должна будет погасить данные обязательства, при этом размер таких обязательств может быть оценен.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2019, 2018 И 2017 ГОДЫ
(в тысячах российских рублей)**

Величина резерва предстоящих расходов, отражаемая в учете, представляет собой наилучшую оценку суммы, необходимой для погашения обязательств, определенную на конец отчетного периода с учетом рисков и неопределенностей, характерных для данных обязательств. Если величина резерва предстоящих расходов рассчитывается на основании предполагаемых денежных потоков по погашению обязательств, то резерв предстоящих расходов определяется как дисконтированная стоимость таких денежных потоков (если влияние стоимости денег во времени является существенным).

Если ожидается, что выплаты, необходимые для погашения обязательств, будут частично или полностью возмещены третьей стороной, соответствующая дебиторская задолженность отражается в качестве актива при условии полной уверенности в том, что возмещение будет получено, и наличии возможности для надежной оценки суммы этой дебиторской задолженности.

Убыточные договоры

Существующие обязательства по убыточным договорам учитываются в составе резерва предстоящих расходов и оцениваются по тем же принципам. Договор считается убыточным, если Группа приняла на себя договорные обязательства, выполнение которых связано с неизбежными убытками, то есть сумма расходов по выполнению обязательств превышает экономические выгоды, которые предположительно будут получены по договору.

Условные обязательства и активы

Условные обязательства не признаются в консолидированном отчете о финансовом положении, но раскрываются в консолидированной финансовой отчетности за исключением случая, когда отток средств в результате их погашения маловероятен. Условный актив не признается в консолидированном отчете о финансовом положении, но раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, когда приток экономических выгод вероятен.

3. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ИСТОЧНИКИ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ В ОЦЕНКАХ

В процессе применения учетной политики Группы, как описано в Примечании 2, руководство должно делать предположения, оценки и допущения в отношении балансовой стоимости активов и обязательств, которые не являются очевидными из других источников. Оценочные значения и лежащие в их основе допущения формируются исходя из прошлого опыта и прочих факторов, которые считаются уместными в конкретных обстоятельствах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Оценки и связанные с ними допущения регулярно пересматриваются. Изменения в оценках отражаются в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, если изменение влияет только на этот период, либо в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, и в будущих периодах, если изменение влияет как на текущие, так и на будущие периоды.

Ниже перечислены существенные допущения, где существует неопределенность в оценках, а также которые руководство Группы использовало при применении учетной политики Группы и которые наиболее существенно влияют на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2019, 2018 И 2017 ГОДЫ
(в тысячах российских рублей)**

3.1. Переоценка инвестиционной недвижимости (Примечание 5)

Для определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на каждую отчетную дату Группа привлекает независимого оценщика. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости используется Группой для:

- отражения справедливого вознаграждения при продаже объектов инвестиционной недвижимости в результате сделок с компаниями, находящимися под общим контролем с Группой, как если бы данные сделки осуществлялись на рыночных условиях;
- оценки справедливой стоимости инвестиции в закрытый паевой инвестиционный фонд, активы которого состоят из объектов инвестиционной недвижимости, сдаваемых в аренду;
- раскрытия справедливой стоимости инвестиционной недвижимости в консолидированной финансовой отчетности на каждую отчетную дату.

3.2. Возможность возмещения отложенных налоговых активов

Руководство Группы оценивает вероятность возмещения отложенных налоговых активов на основе прогнозов доходов и расходов по соответствующим проектам. По состоянию на 31 декабря 2019 не было выявлено признаков обесценения отложенных налоговых активов.

4. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

Группа выделяет два основных сегмента, которые являются стратегическими направлениями ее деятельности, остальные второстепенные виды деятельности Группы объединены в сегмент «прочие»:

- Рентный сегмент: сдача в аренду офисов класса «С», дач и коттеджей на территории Москвы и Московской области;
- Продажа объектов недвижимости;
- Прочие виды деятельности.

Основным для деятельности Группы является рентный сегмент. На периодической основе руководство Группы оценивает наиболее эффективную стратегию работы в отношении каждого объекта инвестиционной недвижимости, которая заключается либо в том, чтобы продолжать сдавать данный объект в аренду, либо выставить его на продажу.

При принятии решения о продаже ранее сдаваемого в аренду объекта он переводится в состав сегмента по продаже объектов недвижимости. Однако, поскольку показатели, касающиеся активов и обязательств отдельных сегментов, не анализируются руководством, ответственным за принятие решений по операционной деятельности, то они также не приводятся в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Оценка результатов осуществляется на основе группы операционных и финансовых показателей, которые отражаются во внутренних отчетах и отслеживаются руководством Компании. В качестве одного из основных финансовых показателей используется валовая прибыль сегмента. Руководство полагает, что подобная информация является оптимальной для оценки результатов деятельности отдельных сегментов, так как позволяет сравнивать их результаты с аналогичными показателями других компаний этой же отрасли.

При этом показатель выручки сегмента по продаже инвестиционной недвижимости отличается от показателя выручки Группы по МСФО, т.к. он включает также доход от реализации инвестиционной недвижимости. В прочих аспектах, принципы учетной политики отчетных сегментов не отличаются от принципов учетной политики Группы, приведенных в Примечании 2.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА 2019, 2018 И 2017 ГОДЫ
 (в тысячах российских рублей)**

Информация о финансовых результатах деятельности каждого сегмента представлена ниже:

Выручка и прибыль по сегментам

	2019 год	2018 год	2017 год
Рентный сегмент: Выручка от сдачи в аренду	3 369 438	2 500 673	2 456 939
Продажа объектов недвижимости: Доход от реализации объектов недвижимости	3 500 027	5 425 135	3 238 843
Прочие виды деятельности: Выручка от прочих услуг	402 643	434 401	68 932
Итого по сегментам	7 272 108	8 360 209	5 764 714
Рентный сегмент: Валовая прибыль	1 613 178	1 363 104	1 319 071
Продажа объектов недвижимости: Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	3 163 954	4,429,276	2 503 166
Прочие виды деятельности: Валовая прибыль	(138 007)	(77 861)	(16 191)
Итого по сегментам	4 639 125	5 714 519	3 806 046
Нераспределяемые суммы			
Коммерческие расходы	(78 487)	(85 087)	(60 660)
Административные расходы	(682 848)	(452 050)	(563 258)
Амортизация	(500 565)	(366 365)	(284 024)
Обесценение инвестиционной недвижимости	(325 965)	(115 648)	-
Прочие операционные доходы и расходы	(130 446)	(286 721)	(220 198)
Результаты от операционной деятельности	2 920 814	4 408 648	2 677 906
Финансовые доходы	342 447	194 500	194 628
Финансовые расходы	(1 090 378)	(769 904)	(685 420)
Прибыль от участия в совместной деятельности	52 221	147 878	467 109
Прибыль / (убыток) от приобретения, выбытия дочерних компаний и прочих реорганизаций Группы	1 066 868	-	2 054 061
Прочие неоперационные доходы и расходы	(8 138)	8 558	58
Прибыль до налогообложения	3 283 834	3 989 680	4 708 342

Представленная выше выручка сегментов получена как от внешних арендаторов и покупателей недвижимости и услуг, так и от связанных сторон. Для целей предоставления финансовой отчётности, продажи между сегментами были исключены.

Прибыль сегмента определена как доходы сегмента без распределения административных расходов и заработной платы директоров, финансовых доходов, прочих прибылей и убытков, а также финансовых расходов. Этот показатель представляется руководству, ответственному за принятие решений по операционной деятельности, для распределения ресурсов и оценки результатов по сегментам.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА 2019, 2018 И 2017 ГОДЫ
 (в тысячах российских рублей)**
5. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Инвестиционная недвижимость состоит из зданий офисной недвижимости, коттеджей, дач и земельных участков. В состав инвестиционной недвижимости также включаются все инженерно-технические системы и мебель, необходимые для использования зданий в состоянии пригодном для сдачи в аренду. Инвестиционная недвижимость используется Группой для сдачи в аренду или удерживается в целях получения выгоды от прироста рыночной стоимости. В случае продажи зданий офисной недвижимости договоры аренды с текущими арендаторами не расторгаются, и Группа получает доход от аренды вплоть до перехода права собственности на нового владельца.

Инвестиционная недвижимость Группы представлена ниже. Объекты инвестиционной недвижимости, определенные как «вне рентного пула», удерживаются с целью приращения капитала Группы, а именно продажи в долгосрочной перспективе, и находящиеся в стадии строительства.

	31 декабря 2019 года		31 декабря 2018 года		31 декабря 2017 года		1 января 2017 года	
	кол-во	площадь, тыс. кв. м.	кол-во	площадь, тыс. кв. м.	кол-во	площадь, тыс. кв. м.	кол-во	площадь, тыс. кв. м.
Здания офисной коммерческой недвижимости, всего	105	471	70	297	80	359	88	393
- из них вне рентного пула	12	9	7	7	4	13	5	20
Коттеджи и дачные строения в г. Москве и Московской области, всего	182	48	206	54	229	52	-	-
- из них вне рентного пула	49	6	68	9	91	8	-	-
Земельные участки, всего	146	1 039	208	1 142	263	1 158	1	19
- из них земельные участки по офисной недвижимости	4	114	5	133	3	61	1	19
- из них земельные участки по загородной недвижимости	142	925	203	1 009	260	1 097	-	-

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ
 (в тысячах российских рублей)**

Ниже представлена информация об изменении баланса инвестиционной недвижимости за 2019, 2018 и 2017 годы.

	Офисная коммерческая недвижимость					Коттеджи, дачи и земля в г. Москве и Московской области				
	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование, мебель и прочее	НЗС	Итого офисная недвижимость	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование, мебель и прочее	НЗС	Итого коттеджи и земля
Балансовая стоимость на 1 января 2017 года	143 215	3 804 450	363 234	509 940	4 820 839	-	-	-	-	-
Поступления	-	-	6 060	391 691	397 751	12 816	32 438	5 298	64 181	114 733
Ввод в эксплуатацию объектов незавершенного строительства	-	1 027	307 685	(308 712)	-	-	21 078	-	(21 078)	-
Выбытие (продажа)	-	(209 909)	(17 019)	(501 467)	(728 395)	(19 332)	(2 704)	(524)	(24 486)	(47 046)
Поступление при приобретении дочерних компаний (Примечание 12.2)	8 931	255 214	2 489	183	266 817	3 053 252	2 166 722	91 049	56 709	5 367 732
Выбытие при выбытии дочерних компаний (Примечание 27.1)	-	(202 887)	(73 779)	-	(276 666)	-	-	-	-	(276 666)
Начисление амортизации	-	(127 035)	(53 006)	-	(180 041)	-	(88 917)	(15 066)	-	(103 983)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2017 года	152 146	3 520 860	535 664	91 635	4 300 305	3 046 736	2 128 617	80 757	75 326	5 331 436
Поступления	-	84 145	71 913	596 373	752 431	312 534	-	6 304	363 252	682 090
Ввод в эксплуатацию объектов незавершенного строительства	57 672	44 650	44 188	(146 510)	-	4 972	161 367	27 611	(193 950)	-
Выбытие (продажа)	-	(301 326)	(286 308)	-	(587 634)	(347 032)	(99 047)	(5 001)	-	(451 080)
Поступление при приобретении дочерних компаний	-	8 439	654	-	9 093	140	29 162	-	-	29 302
Начисление амортизации	-	(139 733)	(61 849)	-	(201 582)	-	(135 117)	(26 384)	-	(161 501)
Обесценение	-	(82 867)	(7 931)	-	(90 798)	-	(24 850)	-	-	(24 850)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2018 года	209 818	3 134 168	296 331	541 498	4 181 815	3 017 350	2 060 132	83 287	244 628	5 405 397
Поступления	-	1 129 215	26 300	205 522	1 361 037	94 406	127 538	-	254 335	476 279
Ввод в эксплуатацию объектов незавершенного строительства	-	323 931	177 739	(501 670)	-	-	237 468	52 027	(289 495)	-
Выбытие (продажа)	-	(241 762)	(28 678)	-	(270 440)	(22 530)	(37 007)	3	-	(59 534)
Поступление при приобретении дочерних компаний	-	1 119 522	348 043	-	1 467 565	-	-	-	-	1 467 565
Выбытие при выбытии дочерних компаний (Примечание 27.2)	(143 215)	(677 437)	(74 497)	-	(895 149)	-	-	-	-	(895 149)
Начисление амортизации	-	(210 920)	(110 195)	-	(321 115)	-	(149 815)	(27 875)	-	(177 690)
Обесценение	-	(312 770)	-	-	(312 770)	(13 195)	-	-	-	(13 195)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2019 года	66 603	4 263 947	635 043	245 350	5 210 943	3 076 031	2 238 316	107 442	209 468	5 631 257

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

	Офисная коммерческая недвижимость				Коттеджи, дачи и земля в г. Москве и Московской области						
	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование, мебель и прочее	НЗС	Итого офисная недвижимость	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование, мебель и прочее	НЗС	Итого коттеджи и земля	ИТОГО
Первоначальная стоимость	143 215	4 454 132	578 682	509 940	5 685 969	-	-	-	-	-	5 685 969
Накопленная амортизация	-	(649 682)	(215 448)	-	(865 130)	-	-	-	-	-	(865 130)
Балансовая стоимость на 1 января 2017 года	143 215	3 804 450	363 234	509 940	4 820 839	-	-	-	-	-	4 820 839
Первоначальная стоимость	152 146	4 295 589	762 191	91 635	5 301 561	3 046 736	3 264 794	316 076	75 326	6 702 932	12 004 493
Накопленная амортизация	-	(774 729)	(226 527)	-	(1 001 256)	-	(1 136 177)	(235 319)	-	(1 371 496)	(2 372 752)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2017 года	152 146	3 520 860	535 664	91 635	4 300 305	3 046 736	2 128 617	80 757	75 326	5 331 436	9 631 741
Первоначальная стоимость	209 818	3 977 800	557 639	541 498	5 286 755	3 017 350	3 233 862	328 952	244 628	6 824 792	12 111 547
Накопленная амортизация	-	(843 632)	(261 308)	-	(1 104 940)	-	(1 173 730)	(245 665)	-	(1 419 395)	(2 524 335)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2018 года	209 818	3 134 168	296 331	541 498	4 181 815	3 017 350	2 060 132	83 287	244 628	5 405 397	9 587 212
Первоначальная стоимость	66 603	5 765 056	1 136 872	245 350	7 213 881	3 076 031	3 326 254	375 163	209 468	6 986 916	14 200 797
Накопленная амортизация	-	(1 501 109)	(501 829)	-	(2 002 938)	-	(1 087 938)	(267 721)	-	(1 355 659)	(3 358 597)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2019 года	66 603	4 263 947	635 043	245 350	5 210 943	3 076 031	2 238 316	107 442	209 468	5 631 257	10 842 200

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

В мае 2017 года в результате сделки под общим контролем Группа приобрела контроль над компанией АО «МОСДАЧТРЕСТ» и ее дочерними компаниями (Примечание 12.2).

В результате данной сделки в состав объектов инвестиционной недвижимости вошли коттеджи в г. Москве и Московской области, а также земельные участки.

В марте 2019 года в результате сделки под общим контролем компания АО «Бизнес-Недвижимость» приобрела 54 объекта офисной недвижимости у ПАО «МГТС» и 1 объект офисной недвижимости у АО «МГТС-Недвижимость». Данные объекты были признаны к учету по балансовой стоимости 1 467 565 тыс. рублей, по которой они учитывались в финансовой отчетности связанной стороны (Примечание 12.6). Все приобретенные объекты недвижимости сдаются в аренду.

В 2019 году Группа приобрела ряд зданий у связанной стороны ОАО НПК «НИИДАР», стоимостью приобретения 1 083 333 тыс. рублей.

В апреле 2019 года Группа продала 100%-ную долю в компании АО «ОРК» связанной стороне (Примечание 27.2). В результате сделки часть объектов офисной недвижимости, балансовой стоимостью 895 149 тыс. рублей выбыла из портфеля инвестиционной недвижимости Группы.

Инвестиционная недвижимость Группы была оценена независимым оценщиком - компанией ООО «Кушман энд Вэйкфилд» по состоянию на 01 января 2017, 31 декабря 2017, 31 декабря 2018 и 31 декабря 2019 годов.

Ниже приведены данные о справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости на каждую отчетную дату:

	31 декабря 2019 года		31 декабря 2018 года		31 декабря 2017 года		1 января 2017 года	
	Балансо- вая стоимость	Справед- ливая стоимость	Балансо- вая стоимость	Справед- ливая стоимость	Балансо- вая стоимость	Справед- ливая стоимость	Балансо- вая стоимость	Справед- ливая стоимость
Здания и земельные участки по офисной недвижимости	5 210 943	17 760 124	4 181 815	13 633 319	4 300 305	14 903 574	4 820 839	16 585 038
Коттеджи, дачные строения и земельные участки в г. Москве и Московской области	5 631 257	24 649 700	5 405 397	25 598 616	5 331 436	23 822 313	-	-
	10 842 200	42 409 824	9 587 212	39 231 935	9 631 741	38 725 887	4 820 839	16 585 038

Здания и земельные участки офисной недвижимости

Балансовая стоимость формируется как стоимость зданий, сооружений, включая инженерные коммуникации, стоимости капитальных ремонтов и прочего неотделимого наполнения зданий. В группу входят офисные здания, склады, земельные участки под офисной недвижимостью, сдаваемой в аренду.

Для оценки офисных зданий и складов применялся доходный метод. В соответствии с доходным методом, стоимость определяется на основе оценки будущих поступлений денежных средств и соответствующих затрат. Доходный метод определяет стоимость объекта на основе чистой приведенной стоимости чистых денежных потоков, генерируемых конкретным объектом. Основными допущениями, использованными при оценке офисной недвижимости являлись: ставки аренды, ставка дисконтирования, ставка капитализации, уровень вакантности.

Для оценки земельных участков использовался сравнительный метод. Оценка сравнительным методом подразумевает использование всех доступных данных по продажам сопоставимых объектов, имевшим место ранее, а также корректировку цен с учетом различий между проданными объектами и объектами, указанными выше.

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

Коттеджи, дачные строения и земельные участки в г. Москве и Московской области

Балансовая стоимость формируется как стоимость коттеджей и земельных участков, расположенных на территории Хорошевского Серебряного бора и в Московской области, включая инженерные коммуникации, стоимости капитальных ремонтов и прочего неотделимого наполнения. Для оценки данных объектов использовался сравнительный метод. Основными допущениями, использованными для оценки коттеджей и земельных участков, являлись выбранные объекты – аналоги, а также различные коэффициенты, использованные для приведения рыночной цены объекта-аналога к справедливой стоимости объекта оценки.

В результате проведенной оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на 31 декабря 2019 и 31 декабря 2018 годов были выявлены ряд объектов инвестиционной недвижимости с признаками обесценения. По данным объектам было признано обесценение в размере 325 965 тыс. рублей и 115 648 тыс. рублей, которое Группа отразила в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

6. АВАНСЫ, ВЫДАННЫЕ ЗА ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Авансы, выданные за внеоборотные активы, могут быть представлены следующим образом:

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Капитальный ремонт офисных зданий коммерческой недвижимости	344 331	270 121	19 499
Приобретение/строительство объектов недвижимости	907 871	436 978	-
Капитальный ремонт фитнес-клуба	82 818	-	-
Капитальный ремонт имущественного фонда загородной недвижимости	34 667	29 140	20 744
Итого	1 369 687	736 239	40 243

Авансы, выданные на приобретение/строительство объектов недвижимости, на 31 декабря 2019 и 31 декабря 2018 годов представляют собой авансы на приобретение земельных участков в г. Москве и Самарской области.

7. ДОЛГОСРОЧНЫЕ И КРАТКОСРОЧНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

Долгосрчные инвестиции	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	505 781	524 981	-	-
Прочие инвестиции	12 586	27 742	14 733	12 403
Итого	518 367	552 723	14 733	12 403

В 2018 году Группой были приобретены паи в Закрытом паевом инвестиционном фонде недвижимости «Система-Рентная недвижимость 1» у связанной стороны в количестве 1 388 штук, составляющие 40% общего количества паев фонда. Стоимость приобретения составила 449 720 тыс. рублей. Группа классифицировала данные инвестиции как инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Результат от изменения справедливой стоимости паев, а также доход, полученный по инвестиционным паям в течение периода отражен в финансовых доходах/расходах Группы.

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

Краткосрочные инвестиции	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
Банковские депозиты в рублях со сроком размещения более 3-х месяцев	6 300	159 869	300 000	-
Займы, выданные связанным сторонам в рублях	152 900	45 425	732 890	126 390
Займы, выданные третьим сторонам в рублях	28 920	30 100	235 767	-
Итого	188 120	235 394	1 268 657	126 390

Банковские депозиты были размещены в банках с кредитным рейтингом BB- (Fitch Ratings).
Процентные ставки по размещению банковских депозитов составили:

- по состоянию на 31 декабря 2019 года – от 3.7% до 3.72%;
- по состоянию на 31 декабря 2018 года – от 4.54% до 5.83%;
- по состоянию на 31 декабря 2017 года – 7.09%.

Займы были выданы под следующие процентные ставки:

- по состоянию на 31 декабря 2019 года – от 10% до 11.75%;
- по состоянию на 31 декабря 2018 года – от 8% до 13%;
- по состоянию на 31 декабря 2017 года – от 8% до 13%;
- по состоянию на 1 января 2017 года – 13%.

Справедливая стоимость займов не отличается значительно от их балансовой стоимости.

8. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ АРЕНДАТОРОВ, ЗАКАЗЧИКОВ

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
Дебиторская задолженность по операционной аренде	411 803	282 901	228 950	130 632
Дебиторская задолженность по продаже объектов недвижимости	456 462	193 378	-	-
Дебиторская задолженность от оказываемых услуг	195 260	116 753	5 735	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности	(69 490)	(123 214)	(86 787)	(29 367)
Итого	994 035	469 818	147 898	101 265

	2019 год	2018 год	2017 год
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 1 января	123 214	86 787	29 367
Создание резерва	8 660	43 813	82 904
Восстановление резерва	(62 384)	(7 386)	(25 484)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 31 декабря	69 490	123 214	86 787

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

Долгосрочная дебиторская задолженность представляет собой задолженность связанной стороны за продажу объекта инвестиционной недвижимости сроком погашения в июне 2022 года.

9. ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
Авансы поставщикам	2 015 299	552 366	80 579	45 792
Проценты к получению по займам выданным	11 296	72 391	1 898	-
Приобретенные права требования возврата долга	-	-	910 000	-
Права требования на квартиры по адресу ул. Вересаева, д. 9	-	-	223 455	-
Прочая дебиторская задолженность	172 393	14 403	301 704	244 152
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по авансам выданным и прочей дебиторской задолженности	(58 940)	(10 236)	(17 683)	(280)
Итого	2 140 048	628 924	1 499 953	289 664

В 2017 году Группа приобрела права требования возврата долга у связанной стороны ПАО «МТС-Банк» за 910 000 тыс. рублей. В 2018 году данные права требования были реализованы. Прибыль от продажи прав требования составила 50 000 тыс. рублей и была отражена в финансовых доходах Группы за 2018 год.

Права требования на квартиры по адресу ул. Вересаева, д. 9 были получены Группой в результате продажи доли в совместном предприятии ООО «Вересаева плюс» в 2017 году. Данные права требования были впоследствии реализованы, либо по ним была получена инвестиционная недвижимость в виде квартир и машино-мест.

Авансы поставщикам представляют собой суммы, выплаченные субподрядчикам на перекладку телефонных сетей, работы по которым еще не завершены, а также авансы прочим поставщикам.

	2019 год	2018 год	2017 год
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по авансам выданным на 1 января	1 821	4 987	280
Создание резерва	14 555	-	4 707
Восстановление резерва	-	(3 166)	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по авансам выданным на 31 декабря	16 376	1 821	4 987
	2019 год	2018 год	2017 год
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности на 1 января	8 415	12 696	-
Создание резерва	34 149	(953)	12 696
Восстановление резерва	-	(3 328)	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности на 31 декабря	42 564	8 415	12 696

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

10. ПРЕДОПЛАТА ПО ПРОЧИМ НАЛОГАМ

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
НДС	370 121	164 138	107 375	76 263
Прочие налоги	8 662	7 804	85 260	-
Итого	378 783	171 942	192 635	76 263

11. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
Денежные средства в рублях	87 072	476 810	98 728	88 915
Денежные средства в иностранной валюте	110	39 200	33 586	12 183
Банковские депозиты в рублях со сроком размещения до 3-х месяцев	414 073	522 230	1 473 480	839 000
Итого	501 255	1 038 240	1 605 794	940 098

В приведенной ниже таблице представлен анализ кредитного качества банков по состоянию на 31 декабря 2019 года, на счетах которых Группа держала денежные средства и их эквиваленты:

	Рейтинговое агентство	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
Денежные средства в кассе в рублях		701	240	344	7
Текущие счета в банках, в том числе		86 481	515 770	131 970	101 091
в рублях		86 371	476 570	98 384	88 908
- кредитный рейтинг BB+	Fitch Ratings	3 612	43	3	-
- кредитный рейтинг BB-	Fitch Ratings	80 038	475 764	81 266	88 189
- кредитный рейтинг BBB	Fitch Ratings	-	462	17 058	696
	Standard &				
- кредитный рейтинг BB-	Poor's	2 337	-	-	-
- прочие		384	301	57	23
в валюте		110	39 200	33 586	12 183
- кредитный рейтинг BB-		110	39 200	33 586	12 183
Депозиты в рубля со сроком размещения до 3-х месяцев		414 073	522 230	1 473 480	839 000
- кредитный рейтинг BB-	Fitch Ratings	414 073	522 100	1 413 480	439 000
- кредитный рейтинг BBB	Fitch Ratings	-	130	60 000	-
- кредитный рейтинг ruA-	Эксперт РА	-	-	-	400 000
Итого денежные средства и их эквиваленты		501 255	1 038 240	1 605 794	940 098

Процентные ставки по размещению банковских депозитов в банках с кредитным рейтингом BB- составили:

- по состоянию на 31 декабря 2019 года – от 3% до 5.40%
- по состоянию на 31 декабря 2018 года – от 3% до 6.55%
- по состоянию на 31 декабря 2017 года – от 5% до 7.09%
- по состоянию на 1 января 2017 года – от 9.09% до 10.35%

Ставка по депозиту по состоянию на 31 декабря 2016 года в банках с кредитным рейтингом ruA- составила 10.5%.

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

Неденежные операции

Неденежные финансовые и инвестиционные операции Группы, не отраженные в отчете о движении денежных средств, представлены ниже:

- Оплата акций по дополнительному выпуску АО «Бизнес-Недвижимость» в 2017 году была осуществлена не денежными средствами, а акциями / долями участия компаний, а также путем зачета денежных требований (Примечание 12.2).
- Покупка доли в дочерней компании Группы ПАО ВАО «Интурист» у неконтролирующего акционера путем зачета встречного требования по договору займа в сумме 515 216 тыс. рублей (примечание 13.2).
- Вклад в имущество дочерней компании Группы ООО «Орион» неконтролирующими акционерами в 2019 году. В качестве вклада в имущество были внесены нежилые здания, стоимостью 46 556 тыс. рублей (Примечание 13.6).

12. КАПИТАЛ

12.1. Акционерный капитал

Общее количество обыкновенных акций, выпущенных и находящихся в обращении, по состоянию на 31 декабря 2019 года составляет 759 060 штук с номинальной стоимостью 1 рубль на одну акцию (31 декабря 2018 года: 759 060 штук; 31 декабря 2017 года: 759 060 штук; 1 января 2017 года: 230 673 штук). Выпущенные акции оплачены полностью.

Основные акционеры Группы и доли их владения представлены следующим образом:

	31 декабря 2019 года		31 декабря 2018 года		31 декабря 2017 года		1 января 2017 года	
	кол-во акций	доля, %	кол-во акций	доля, %	кол-во акций	доля, %	кол-во акций	доля, %
ПАО «АФК «СИСТЕМА»	728 675	96%	728 675	96%	728 675	96%	230 673	100%
ООО «Система Телеком								
Активы»	17 214	2.27%	17 214	2.27%	16 799	2.21%	-	-
АО «Система-Инвест»	13 171	1.73%	13 171	1.73%	13 171	1.73%	-	-
Физические лица	-	-	-	-	415	0.06%	-	-
	759 060	100%	759 060	100%	759 060	100%	230 673	100%

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

12.2. Выпуск акций и приобретение дочерних предприятий под общим контролем

В 2017 году Группа осуществила дополнительный выпуск обыкновенных акций в количестве 528 917 шт. номинальной стоимостью 1 рубль каждая. Фактически размещены были 528 387 акций. Размещение акций проходило по закрытой подписке в пользу компаний ПАО АФК «Система» и ООО «Система Телеком Активы», АО «Система-Инвест» и физических лиц. Оплата дополнительных акций прошла не денежными средствами, а акциями / долями участия компаний, перечисленных ниже, а также иным имуществом и путем зачета денежных требований.

	Приобретенная доля в уставных / акционерных капиталах компаний	Кол-во акций АО «Бизнес- Недвижимость», переданных в счет оплаты доли в компаниях
АО «МОСДАЧТРЕСТ»	100%	478 652
ПАО ВАО «Интурист»*	66.20%	
ООО «Система Отель Менеджмент»*	100%	19 221
ООО «Алтай Резорт»*	84.39%	2 883
АО «Интуравтосервис»	59.92%	6 412
АО «ОРК»	30%	4 337
Итого		511 505

*- компании гостиничного направления

АО «Бизнес-Недвижимость» передала 16 882 акции в счет погашения задолженности в размере 878 230 тыс. рублей по займу, полученному от ПАО «АФК «Система», включая начисленные проценты в размере 53 549 тыс. рублей.

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

Чистые активы приобретаемых компаний на день покупки составили:

	АО «МОСДАЧ-ТРЕСТ» и его дочерние предприятия	Компании гостиничного направления	АО «Интуравто-сервис»	ИТОГО
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:				
Денежные средства и их эквиваленты	596 763	746 413	793	1 343 969
Дебиторская задолженность	20 665	111 497	3 448	135 610
Прочая дебиторская задолженность	155 198	491 009	6 743	652 950
Предоплаты по налогам	137 680	188 985	5 020	331 685
Запасы	10 427	195 512	111	206 050
Краткосрочные инвестиции	-	444 212	88 800	533 012
Итого оборотные активы	920 733	2 177 628	104 915	3 203 276
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:				
Основные средства	-	11 547 915	-	11 547 915
Инвестиционная недвижимость	5 599 204	-	35 345	5 634 549
Авансы, выданные за внеоборотные активы	300	414 816	-	415 116
Долевое участие в совместных предприятиях	2 377	-	-	2 377
Нематериальные активы	28	258 069	66	258 163
Долгосрочные инвестиции	336 920	208 740	-	545 660
Долгосрочная дебиторская задолженность	-	74 513	-	74 513
Отложенные налоговые активы	159 724	598 972	6	758 702
Итого внеоборотные активы	6 098 553	13 103 025	35 417	19 236 995
Итого активы	7 019 286	15 280 653	140 332	22 440 271
ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:				
Краткосрочные займы, без учета обязательств по начисленным процентам	(840)	(6 656 241)	-	(6 657 081)
Прочие начисленные текущие обязательства	(748 999)	(997 107)	(5 260)	(1 751 366)
Кредиторская задолженность	(119 658)	(409 766)	(694)	(530 118)
Задолженность перед связанной стороной за внеоборотные активы	-	(179 315)	-	(179 315)
Налоги к уплате	(2 036)	(127 055)	(3 277)	(132 368)
Прочие обязательства	-	-	-	-
Итого текущие обязательства	(871 533)	(8 369 484)	(9 231)	(9 250 248)
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:				
Долгосрочная задолженность по кредитам и займам	(3 823 265)	(4 952 060)	-	(8 775 325)
Задолженность перед связанной стороной за внеоборотные активы	-	(292 090)	-	(292 090)
Отложенные налоговые обязательства, долгосрочные	(323 669)	(824 123)	(231)	(1 148 023)
Итого долгосрочные обязательства	(4 146 934)	(6 068 273)	(231)	(10 215 438)
Итого обязательства	(5 018 467)	(14 437 757)	(9 462)	(19 465 686)
Итого чистые активы приобретаемых компаний	2 000 818	842 896	130 870	2 974 584
Неконтролирующие доли участия	-	(1 933 839)	(52 453)	(1 986 292)
Приобретение неконтрольной доли участия в ОА «ОРК»	-	-	-	2 888
Зачет займа, полученного от ПАО "АФК "Система", в счет оплаты акций	-	-	-	878 230
Итого эффект на чистые активы, принадлежащие акционерам Компании	2 000 818	(1 090 943)	78 417	1 869 410

12.3. Распределение акционерам Группы в 2018 году

В 2018 году Группой была приобретена 100%-ная доля в компании Интурист Отель Групп (ОАО УГК «Космос») в результате сделки под общим контролем. Вознаграждение составило 10 тыс. рублей. Чистые активы приобретаемой компании на момент покупки были отрицательными и составляли 424 917 тыс. рублей.

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

12.4. Дивиденды

В 2019 году Советом Директоров было принято решение о выплате дивидендов в размере 289.51 рублей на акцию, что в сумме составило 291 млн. рублей. По состоянию на 31 декабря 2019 года дивиденды были выплачены в полном размере. В 2018 и 2017 годах дивиденды объявлены не были.

12.5. Распределение акционерам Группы в 2019 году

- В 2019 году Группой были приобретены 55 зданий офисной недвижимости у связанной стороны (Примечание 5). Группа расценила данную сделку как покупку бизнеса и учла ее в консолидированной отчетности за 2019 год в соответствии со своей учетной политикой по учету сделок под общим контролем. Сумма вознаграждения составила 6 039 515 тыс. рублей. Разница между балансовой стоимостью активов и обязательств данного бизнеса и суммой вознаграждения была отражена в размере 3 648 936 тыс. рублей как уменьшение совокупного капитала акционеров Группы.
- В ноябре 2019 года Группой были закрыты ряд сделок по передаче компаний Гостиничной Группы основному акционеру Группы ПАО АФК «Система» и его дочерним предприятиям. Результат от продажи данных компаний был отражен как уменьшение совокупного капитала акционеров Группы:

Полученное вознаграждение в виде денежных средств и их эквивалентов	3 537 489
Прощение займов, выданных компаниям гостиничного направления	(5 648 462)
Выбывшие чистые активы	(119 435)
Итого распределение капитала	(2 230 408)
Выбытие неконтролирующих долей	1 710 925
Накопленные курсовые разницы по чистым активам компаний гостиничного направления	592 611
Убыток от выбытия	73 128

12.6. Прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию основывается на прибыли, приходящейся на акционеров Компании, деленной на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года. Компания не имеет потенциальных обыкновенных акций с разводняющим эффектом.

	2019 год	2018 год	2017 год
Выпущено акций на 1 января	759 060	759 060	230 673
Влияние акций, выпущенных в течение периода	-	-	146 211
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	759 060	759 060	376 884

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

Прибыль на акцию от продолжающейся и прекращенной деятельности

	2019 год	2018 год	2017 год
Прибыль, причитающаяся акционерам Компании от продолжающейся и прекращенной деятельности	2 108 789	976 863	2 990 381
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	759 060	759 060	376 884
Базовая и разведенная прибыль на акцию, рублей	2 778	1 287	7 934

Прибыль на акцию от продолжающейся деятельности

	2019 год	2018 год	2017 год
Прибыль, причитающаяся акционерам Компании от продолжающейся деятельности	2 630 952	3 080 060	4 136 197
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	759 060	759 060	376 884
Базовая и разведенная прибыль на акцию, рублей	3 466	4 058	10 975

13. НЕКОНТРОЛИРУЮЩИЕ ДОЛИ УЧАСТИЯ

Движения в неконтрольных долях владения за 2017 год:

Наименование дочерней организации	Доля участия и прав голоса неконтролирующих долей		Прибыль (убыток), приходящаяся на НДВ за 2017 год	Выкуп неконтролирующих долей за 2017 год	Приобретение дочерних компаний с НКД за 2017 год	Неконтролирующая доля	
	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года				31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
АО «ОРК»	0%	30%	(13 834)	(2 888)	-	-	16 722
ООО «Комплекс Серебряный бор»	6.44%	0%	(41 535)	-	(19 480)	(61 015)	-
ПАО ВАО «Интурист»	33.80%	0%	(1 340)	-	1 141 406	1 140 066	-
ПАО ГК «Космос»	25.90%	0%	61 914	-	811 913	873 827	-
АО «Интуравтосервис»	40.08%	0%	5 658	-	52 453	58 111	-
			10 863	(2 888)	1 986 292	2 010 989	16 722

Движения в неконтрольных долях владения за 2018 год:

Наименование дочерней организации	Доля участия и прав голоса неконтролирующих долей		Прибыль (убыток), приходящаяся на НДВ за 2018 год	Выкуп неконтролирующих долей за 2018 год	Приобретение дочерних компаний с НКД за 2018 год	Неконтролирующая доля	
	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года				31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
ООО «Комплекс Серебряный бор»	6.44%	6.44%	(46 221)	-	8 395	(98 841)	(61 015)
ПАО ВАО «Интурист»	8.76%	33.80%	127 302	(914 846)	-	352 522	1 140 066
ПАО ГК «Космос»	25.90%	25.90%	144 630	-	-	1 018 457	873 827
АО «Интуравтосервис»	40.08%	40.08%	4 204	-	-	62 315	58 111
ООО «Алтай резорт»	28.74%	0%	-	-	824 000	824 000	-
			229 915	(914 846)	832 395	2 158 453	2 010 989

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

13.1 В 2018 году неконтролирующие акционеры компании ООО «Комплекс Серебряный Бор» сделали вклад в имущество компании в размере 130 436 тыс. рублей. Данный вклад не повлек увеличения доли неконтролирующих акционеров в компании. Внесение вклада было отражено как увеличение стоимости НДВ в консолидированной финансовой отчетности Группы в размере 8 395 тыс. рублей с отнесением результирующего эффекта на собственный капитал акционеров Группы.

13.2 В 2018 году Группа выкупила 8 953 020 тыс. именных обыкновенных акций ПАО ВАО «Интурист», составляющих 25,036% доли в уставном капитале компании у физического лица. Вознаграждение за акции составило 515 216 тыс. рублей. Доля чистых активов компании, приходящаяся на выкупленную долю, составила 914 846 тыс. рублей. Прибыль от покупки доли была отражена в собственном капитале акционеров Группы.

13.3 В декабря 2018 года произошло увеличение уставного капитала компании ООО «Алтай резорт», в результате которого в составе участников компании появился новый участник ООО «Система Телеком Активы» (связанная сторона) с долей участия 28.74%. Сумма вклада, внесенная неконтролирующими акционерами составила 824 000 тыс. рублей.

Движения в неконтрольных долях владения за 2019 год:

Наименование дочерней организации	Доля участия и прав голоса неконтролирующих долей		Прибыль (убыток), приходя- щаяся на НДВ	Взносы неконтро- лирующих акцио- неров	Выкуп неконтро- лирующих долей	Продажа дочерних компаний	Выплата дивиден- дов	Неконтролирующая доля	
	31 декабря 2019	31 декабря 2018	за 2019 год	за 2019 год	за 2019 год	за 2019 год	за 2019 год	31 декабря 2019	31 декабря 2018
ООО «Комплекс Серебряный бор»	0%	6.44%	(34 797)	-	-	133 638	-	-	(98 841)
ПАО ВАО «Интурист»	0%	8.76%	11 021	-	(363 543)	-	-	-	352 522
ПАО ГК «Космос»	0%	25.90%	100 328	-	-	(1 118 785)	-	-	1 018 457
АО «Интур- автосервис»	40.08%	40.08%	4 906	-	-	-	(40 082)	27 139	62 315
ООО «Алтай резорт»	0%	28.74%	(98 222)	-	-	(725 778)	-	-	824 000
ООО «ОРИОН»	48.95%	0%	(17 636)	46 556	-	-	-	28 920	-
			(34 400)	46 556	(363 543)	(1 710 925)	(40 082)	56 059	2 158 453

13.4 В апреле 2019 года Группа выкупила 8.76%-ную долю в уставном капитале ПАО ВАО «Интурист», заплатив за нее 30 153 тыс. рублей. Прибыль от покупки доли была отражена в собственном капитале акционеров Группы.

13.5 В 2019 году компании гостиничного направления Группы, включая ООО «Комплекс Серебряный бор», ПАО ВАО «Интурист», ПАО ГК «Космос» и ООО «Алтай резорт» вышли из состава Группы в результате ряда сделок купли-продажи акций данных компаний связанным сторонам, которые завершились в ноябре 2019 года. Выбывшая доля неконтрольных акционеров в результате данных сделок составила 1 710 925 млн. рублей.

13.6 В 2019 году произошло увеличение уставного капитала компании ООО «ОРИОН», в результате которого в составе участников компании появился новый участник с долей участия 48.95%. Сумма вклада, внесенная неконтролирующими акционерами, составила 46 556 тыс. рублей.

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

14. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

Долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы, учитываемые по амортизированной стоимости представлены ниже:

	<u>Процентная ставка</u>	<u>31 декабря 2019 года</u>	<u>31 декабря 2018 года</u>	<u>31 декабря 2017 года</u>	<u>1 января 2017 года</u>
Долгосрочные кредиты и займы					
Банковские кредиты в рублях с обеспечением	ключевая ставка ЦБ РФ + 3% - 3,25%	1 450 000	350 000	-	-
Займы от связанных сторон в рублях без обеспечения	10%	-	-	-	264 495
Итого долгосрочные кредиты и займы		1 450 000	350 000	-	264 495
Краткосрочные кредиты и займы					
Займы от связанных сторон в рублях без обеспечения	10%-13%	93 000	2 988 942	3 643 592	540 070
Займы от третьих сторон в рублях без обеспечения	10%-13%	4 352	5 775	860	-
Итого краткосрочные кредиты и займы		97 352	2 994 717	3 644 452	540 070
Итого кредиты и займы		1 547 352	3 344 717	3 644 452	804 565

Ниже приведены сроки погашения по долгосрочным обеспеченным банковским кредитам:

Срок погашения	Ставка	Балансовая стоимость	
		31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
- до декабря 2021 года	ключевая ставка ЦБ РФ + 3,25%	350 000	350 000
- до марта 2022 года	ключевая ставка ЦБ РФ + 3,0%	800 000	-
- до сентября 2023 года	ключевая ставка ЦБ РФ + 3.0%	300 000	-
		1 450 000	350 000

Балансовая стоимость обязательств Группы приблизительно равна справедливой стоимости.

Договорные условия:

В соответствии с условиями долгосрочных кредитных договоров от Группы требовалось соблюдение определенных общих, информационных и финансовых условий, включая:

- обязанность предоставлять банкам информацию, которая может обоснованно потребоваться банкам в связи с заключенными кредитными договорами;
- поддержание Группой некоторых финансовых коэффициентов на определенном уровне;
- не проводить без предварительного письменного согласия кредитора сделки реорганизации, ликвидации или уменьшении размера уставного капитала;
- сохранение АО «Бизнес-Недвижимость» контроля над определенными дочерними компаниями Группы;

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

- сохранение ПАО «АФК «Система» контроля над Группой;
- ограничение уровня увеличения некоторых обязательств заемщика при определенных уровнях финансовых коэффициентов.
- запрет, ограничивающий способность Группы, за некоторыми исключениями, предоставлять значительные займы и кредиты.

По состоянию на 31 декабря 2019 года, а также 31 декабря 2018 года Группа выполнила все договорные условия.

Заложенное имущество

По состоянию на 31 декабря 2019 и 31 декабря 2018 годов ряд зданий офисной недвижимости, находящиеся в собственности компаний Группы, а также права аренды земельных участков, расположенные в г. Москва, балансовой стоимостью 1 572 343 и 67 063 тыс. рублей, соответственно, переданы в залог в качестве обеспечения по кредитам ПАО «Совкомбанк».

Движение обязательств, обусловленных финансовой деятельностью, по продолжающейся деятельности

В таблице ниже представлены изменения обязательств в результате финансовой деятельности, включая изменения, обусловленные денежными потоками, так и изменения, не связанные с денежными потоками. Обязательства, обусловленные финансовой деятельностью, это те обязательства, денежные потоки от которых в консолидированном отчете о движении денежных средств были или будущие денежные потоки будут классифицированы как денежные потоки от финансовой деятельности.

	1 января 2019 года	Получение	Погашение	Выбытие дочерней организации (неденеж- ное изменение)	31 декабря 2019 года
Долгосрочные кредиты и займы	350 000	1 875 000	(775 000)	-	1 450 000
Краткосрочные кредиты и займы	2 994 717	74 000	(3 018 865)	47 500	97 352
Итого	3 344 717	1 949 000	(3 793 865)	47 500	1 547 352

	1 января 2018 года	Получение	Погашение	Неденежное изменение	31 декабря 2018 года
Долгосрочные кредиты и займы	-	350 000	-	-	350 000
Краткосрочные кредиты и займы	3 644 452	1 140	(655 513)	4 638	2 994 717
Итого	3 644 452	351 140	(655 513)	4 638	3 344 717

	1 января 2017 года	Получение	Погашение	Неденежные изменения			31 декабря 2017 года
				Приобре- тение дочерней органи- зации	Выбытие дочерней органи- зации	Зачет встречных требова- ний по размещен- ию акций	
Долгосрочные кредиты и займы	264 495	-	-	-	(264 495)	-	-
Краткосрочные кредиты и займы	540 070	856 015	(750 217)	3 823 265	-	(824 681)	3 644 452
Итого	804 565	856 015	(750 217)	3 823 265	(264 495)	(824 681)	3 644 452

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

15. ДОЛГОСРОЧНАЯ И КРАТКОСРОЧНАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ЗА ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Краткосрочная и долгосрочная задолженность за внеоборотные активы представлена следующим образом:

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
Долгосрочная задолженность за внеоборотные активы				
Задолженность перед связанной стороной за акции	2 998 198	2 754 900	-	3 693 310
Задолженность перед связанной стороной за инвестиционную недвижимость	7 247 418	-	-	-
Итого долгосрочная задолженность за внеоборотные активы	10 245 616	2 754 900	-	3 693 310
Краткосрочная задолженность за внеоборотные активы				
Задолженность перед связанной стороной за акции	-	-	4 051 927	-
Итого краткосрочная задолженность за внеоборотные активы	-	-	4 051 927	-
Итого задолженность за внеоборотные активы	10 245 616	2 754 900	4 051 927	3 693 310

30 декабря 2014 года АО «Бизнес-Недвижимость» приобрела у АО «МГТС-Недвижимость», связанной стороны, акции компании ЗАО «Рент-Недвижимость» за 4 338 479 тыс. рублей с условием отсрочки платежа до 31 декабря 2018 года и 12% годовой ставкой, начисляемой на остаток задолженности. Согласно условиям оплаты, начисленные проценты подлежат уплате вместе с основной суммой долга.

По состоянию на 1 января 2017 года сумма задолженности АО «Бизнес-Недвижимость» по данной сделке составляла 3 693 310 тыс. рублей с учетом накопленных и неоплаченных процентов в размере 704 831 тыс. рублей. Поскольку по состоянию на 1 января 2017 года задолженность должна быть погашена более чем, через 12 месяцев после отчетной даты, она классифицирована как долгосрочная.

По состоянию на 31 декабря 2017 года сумма задолженности АО «Бизнес-Недвижимость» по данной сделке составляла 4 051 927 тыс. рублей с учетом накопленных и неоплаченных процентов в размере 1 063 449 тыс. рублей. Поскольку по состоянию на 31 декабря 2017 года задолженность должна быть погашена в течение 12 месяцев после отчетной даты, она классифицирована как краткосрочная.

В декабре 2018 года между АО «Бизнес-Недвижимость» и АО «МГТС-Недвижимость» подписано дополнительное соглашение о реструктуризации задолженности путем частичной оплаты долга, изменения процентной ставки и пролонгации срока оплаты до 31 декабря 2021 года. Тело долга и проценты выплачиваются одномоментно. Процентная ставка по договору была изменена на плавающую процентную ставку в размере ключевой ставки ЦБ + 1.5%.

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

Ниже представлено движения задолженности перед связанной стороной за акции за период 01 января 2017 года по 31 декабря 2019 года.

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Задолженность перед связанной стороной за акции по состоянию на 01 января, из них:	2 754 900	4 051 927	3 693 310
- тело долга за акции	2 752 110	2 988 479	2 988 479
- накопленные проценты по долгу за акции	2 790	1 063 448	704 831
Начисление процентов за период (12% годовых)	-	352 722	358 617
Начисление процентов за период (ключевая ставка ЦБ РФ + 1,5%)	243 298	4 600	-
Погашение задолженности в части тела долга	-	(236 369)	-
Погашение задолженности в части начисленных процентов	-	(1 417 980)	-
Задолженность перед связанной стороной за акции по состоянию на 31 декабря, из них:	2 998 198	2 754 900	4 051 927
- тело долга за акции	2 752 110	2 752 110	2 988 479
- накопленные проценты по долгу за акции	246 088	2 790	1 063 448

В первом квартале 2019 года АО «Бизнес-Недвижимость» заключила контракты, в соответствии с которыми приобрела 54 объекта недвижимости у ПАО «МГТС», связанной стороны и 1 объект недвижимости у АО «МГТС-Недвижимость», связанной стороны, общей стоимостью 7 125 498 тыс. рублей с учетом НДС и 121 920 тыс. рублей с учетом НДС, соответственно. Условия контрактов предусматривают рассрочку платежа на 10 лет под 9% годовых. Выплата тела долга должна быть осуществлена согласно графика платежей, выплата начисленных процентов ежегодно до 31 декабря. Данные операции были расценены Группой, как покупка бизнеса.

Ниже представлено движения задолженности перед связанными сторонами за объекты инвестиционной недвижимости за 2019 год.

	31 декабря 2019 года
Задолженность перед связанной стороной за инвестиционную собственность по состоянию на 01 января	-
Поступление задолженности	7 247 418
Начисление процентов за период (9%)	495 009
Погашение задолженности в части начисленных процентов	(495 009)
Задолженность перед связанной стороной за инвестиционную собственность по состоянию на 31 декабря, из них:	7 247 418
- Тело долга за инвестиционную собственность	7 247 418
- Накопленные проценты по долгу	-

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

16. ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
Проценты к уплате по займам от связанных сторон в рублях	10 390	946 257	681 780	4 944
Проценты к уплате по займам от внешних компаний (не банков) в рублях	2 686	2 306	21	-
Задолженность перед персоналом организации	8 162	11 831	-	-
Кредиторская задолженность перед связанной стороной за покупку прав требования	-	-	510 000	-
Прочая кредиторская задолженность	114 048	186 252	113 657	5 213
Итого финансовые обязательства	135 286	1 146 646	1 305 458	10 157
Авансы, полученные от арендаторов, в том числе обеспечительные платежи	331 375	327 215	752 447	364 656
Авансы, полученные от покупателей объектов недвижимости	38 859	3 740	182 573	40 328
Резерв на оплату отпусков и премиальных выплат	250 197	129 940	138 865	28 345
Итого кредиторская задолженность и прочие текущие обязательства	755 717	1 607 541	2 379 343	443 486

17. ПРОЧИЕ НАЛОГИ К УПЛАТЕ

Прочие налоги к уплате, кроме налога на прибыль, включают следующее:

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
Налог на добавленную стоимость	190 380	469 732	226 233	124 482
Налог на имущество	126 393	58 658	26 780	69 371
Налог на землю	68 825	15 625	19 137	-
Взносы во внебюджетные фонды	9 627	14 438	6 235	-
Налог на доходы физических лиц	962	2 486	164	-
Прочие налоги и отчисления	329	1 703	179	4 113
Итого прочие налоги к уплате	396 516	562 642	278 728	197 966

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

18. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	Активы				Обязательства				Нетто			
	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
Инвестиционная недвижимость	875 450	68 738	71 822	21 923	(505 220)	(500 484)	(546 725)	(259 944)	370 230	(431 746)	(474 903)	(238 021)
Долгосрочные и краткосрочные инвестиции	15 213	15 155	15 213	-	-	-	-	-	15 213	15 155	15 213	-
Оценочные обязательства и резервы	48 523	27 487	28 797	6 249	-	-	-	-	48 523	27 487	28 797	6 249
Дебиторская задолженность	16 973	15 517	469	-	-	(12 836)	-	-	16 973	2 681	469	-
Долевое участие в совместных предприятиях	14 800	-	-	53 900	-	-	(7 977)	-	14 800	-	(7 977)	53 900
Прочие активы/обязател ьства	23 405	12 362	4 717	-	(573)	(115)	(683)	(1 574)	22 832	12 247	4 034	(1 574)
Налоговые убытки, подлежащие переносу на будущие периоды	68 946	126 233	134 580	39 500	-	-	-	-	68 946	126 233	134 580	39 500
Отложенные налоговые активы/ (обязательства)	1 063 310	265 492	255 598	121 572	(505 793)	(513 435)	(555 385)	(261 518)				
Зачет налогов	(328 823)	(128 710)	(154 278)	(81 511)	328 823	128 710	154 278	81 511	-	-	-	-
Чистые отложенные налоговые активы/ (обязательства)	734 487	136 782	101 320	40 061	(176 970)	(384 725)	(401 107)	(180 007)	557 517	(247 943)	(299 787)	(139 946)

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

Группа ожидает получить налогооблагаемую прибыль в будущие периоды, достаточную для реализации отложенных налоговых активов.

Движение временных разниц в 2019 году отражено ниже:

	На 01 января 2019 года	Выбыло при выбытии компаний	Приобрете- ние компаний	Отражено в прибылях и убытках	На 31 декабря 2019 года
Инвестиционная недвижимость	(431 746)	-	923 015	(121 039)	370 230
Долгосрочные и краткосрочные инвестиции	15 155	-	-	58	15 213
Оценочные обязательства и резервы	27 487	-	-	21 036	48 523
Дебиторская задолженность	2 681	-	-	14 292	16 973
Долевое участие в совместных предприятиях	-	-	-	14 800	14 800
Прочие активы/обязательства	12 247	536	-	10 049	22 832
Налоговые убытки, подлежащие переносу на будущие периоды	126 233	(103 833)	-	46 546	68 946
Нетто	(247 943)	(103 297)	923 015	(14 258)	557 517

Движение временных разниц в 2018 году отражено ниже:

	На 01 января 2018 года	Отражено в прибылях и убытках	На 31 декабря 2018 года
Инвестиционная недвижимость	(474 903)	43 157	(431 746)
Долгосрочные и краткосрочные инвестиции	15 213	(58)	15 155
Оценочные обязательства и резервы	28 797	(1 310)	27 487
Дебиторская задолженность	469	2 212	2 681
Долевое участие в совместных предприятиях	(7 977)	7 977	-
Прочие активы/обязательства	4 034	8 213	12 247
Налоговые убытки, подлежащие переносу на будущие периоды	134 580	(8 347)	126 233
Нетто	(299 787)	51 844	(247 943)

Движение временных разниц в 2017 году отражено ниже:

	На 01 января 2017 года	Приобретение компаний	Отражено в прибылях и убытках	На 31 декабря 2017 года
Инвестиционная недвижимость	(238 021)	(270 319)	33 437	(474 903)
Долгосрочные и краткосрочные инвестиции	-	-	15 213	15 213
Оценочные обязательства и резервы	6 249	-	22 548	28 797
Дебиторская задолженность	-	-	469	469
Долевое участие в совместных предприятиях	53 900	-	(61 877)	(7 977)
Прочие активы/обязательства	(1 574)	-	5 608	4 034
Налоговые убытки, подлежащие переносу на будущие периоды	39 500	106 149	(11 069)	134 580
Нетто	(139 946)	(164 170)	4 329	(299 787)

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ
(в тысячах российских рублей)****19. АКТИВЫ, ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГОСТИНИЧНОГО НАПРАВЛЕНИЯ**

В период с июня 2017 года до ноября 2019 года в собственности АО «Бизнес-Недвижимость» и АО «МОСДАЧТРЕСТ» находились компании, оказывающие услуги гостиничного бизнеса (Примечание 1.1). Активы, обязательства, а также результаты деятельности гостиничного направления, которые были включены в консолидированную финансовую отчетность Группы за годы, закончившиеся 31 декабря 2019, 31 декабря 2018 и 31 декабря 2017 годов представлены ниже.

Результаты гостиничной группы, которые были включены в прибыль за год, представлены следующим образом:

	Январь - ноябрь 2019 года	2018 год	Июнь - декабрь 2017 года
Выручка	4 293 690	5 715 704	2 953 885
Себестоимость	(3 076 232)	(3 826 116)	(2 064 143)
Валовая прибыль	1 217 458	1 889 588	889 742
Коммерческие расходы	(114 585)	(169 664)	(167 673)
Управленческие расходы	(845 912)	(1 284 630)	(742 350)
Обесценение	(129 611)	(940 817)	(582 250)
Прочие операционные доходы/(расходы) нетто	(197 616)	(246 347)	(49 316)
Операционный убыток	(70 266)	(751 870)	(651 847)
Процентные доходы/(расходы) нетто	(708 183)	(1 020 774)	(520 645)
Прочие неоперационные доходы/(расходы) нетто	(11 408)	(4 957)	9 968
Убыток до налогообложения	(789 857)	(1 777 601)	(1 162 524)
Налог на прибыль	246 024	(99 885)	35 747
Убыток гостиничного направления за вычетом налога на прибыль	(543 833)	(1 877 486)	(1 126 777)

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

Активы и обязательства гостиничного направления, которые были включены в консолидированную отчетность Группы представлены следующим образом:

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:		
Основные средства	13 472 587	11 918 939
Авансы, выданные за внеоборотные активы	283 464	806 143
Арендное право	304 222	-
Нематериальные активы	292 949	270 292
Долгосрочные инвестиции	30 124	60 141
Долгосрочная дебиторская задолженность	58 068	71 922
Отложенные налоговые активы	798 802	730 375
Внеоборотные активы гостиничного направления	15 240 216	13 857 812
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:		
Денежные средства и их эквиваленты	878 752	913 728
Дебиторская задолженность	181 888	136 645
Прочая дебиторская задолженность	551 562	399 325
Авансовые платежи по прочим налогам	589 851	171 426
Запасы	184 838	184 856
Краткосрочные инвестиции	134 720	13 893
Оборотные активы гостиничного направления	2 521 611	1 819 873
Итого активы гостиничного направления	17 761 827	15 677 685
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:		
Долгосрочная задолженность по кредитам и займам	4 350 043	5 106 402
Задолженность перед связанной стороной за внеоборотные активы	189 412	306 521
Обязательства по аренде	286 416	-
Отложенные налоговые обязательства долгосрочные	661 295	781 398
Долгосрочные обязательства гостиничного направления	5 487 166	6 194 321
ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:		
Краткосрочные займы без учета обязательств по начисленным процентам	5 390 055	5 727 266
Прочие начисленные текущие обязательства	1 919 630	1 223 830
Кредиторская задолженность	842 754	577 700
Задолженность перед связанной стороной за внеоборотные активы	382 823	187 330
Прочие налоги к уплате	189 084	181 936
Обязательства по аренде (краткосрочные)	32 656	-
Прочие обязательства	5 592	6 459
Текущие обязательства гостиничного направления	8 762 594	7 904 521
Итого обязательства гостиничного направления	14 249 760	14 098 842

20. ВЫРУЧКА ОТ АРЕНДЫ И УСЛУГ

Выручка Группы подразделяется на выручку от следующих видов деятельности и признается в течение времени:

	2019 год	2018 год	2017 год
Выручка от сдачи в аренду	3 369 438	2 500 673	2 456 939
Выручка по договорам подряда	189 235	240 628	-
Выручка от прочих услуг	213 408	193 773	68 932
	3 772 081	2 935 074	2 525 871

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

20.1. Выручка от сдачи в аренду

Большая доля заключенных арендных контрактов Группы краткосрочная с возможностью опциона на продление. Контрактные условия с арендаторами по большей части заключенных договоров аренды не предусматривают уведомительного характера повышения арендной ставки. Договорами аренды предусмотрена индексация арендной ставки на ежегодной основе в пределах 10% в уведомительном порядке либо по согласованию с арендаторами.

Договоры аренды не предусматривают условия покупки арендуемого имущества арендатором по окончании срока аренды.

Группа не видит риска, связанного с правами, которые она сохраняет в активах, сдаваемых в аренду, так как данные активы остаются в собственности Группы, возвращаются в распоряжение Группы после окончания срока аренды и расположены в локациях, где наблюдался рост справедливой стоимости в течение последних 5 лет.

	2019 год	2018 год	2017 год
Выручка от аренды, всего	3 369 438	2 500 673	2 456 939
из них:			
- по постоянной базовой ставке	3 133 710	2 351 688	2 299 064
- по переменной ставке	235 728	148 985	157 875

Будущие арендные поступления по не расторгаемым договорам аренды представлены следующим образом:

Год	Арендные платежи
2020	2 107 653
2021	1 215 465
2022	622 903
2023	49 671
2024	12 278
ИТОГО	4 007 970

Прогноз будущих арендных поступлений рассчитан на основании условий договоров аренды, действующих на 31 декабря 2019 года без учета опциона на продление.

Группа прогнозирует будущие ежегодные арендные потоки на уровне не ниже показателей 2019 года.

20.2. Выручка по договорам подряда

В 2018 году одна из дочерних компаний Группы заключила ряд договоров со связанной стороной ПАО «МГТС» на выполнение проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ по выносу и перекладке телефонных сетей.

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

Изменение договорных обязательств по договорам подряда в 2019 и 2018 годах, выручка по которым признается в течение времени:

	Договорные обязательства
Остаток на 31 декабря 2017 года	-
Признанная выручка по договорным обязательствам, возникшим в течение периода	(240 628)
Оплаты, полученные по договорам подряда в течение периода	<u>1 233 467</u>
Остаток на 31 декабря 2018 года	<u>992 839</u>
Признанная выручка, которая была включена в остатки по договорным обязательствам на начало периода	(189 235)
Оплаты, полученные по договорам подряда в течение периода	<u>1 462 430</u>
Остаток на 31 декабря 2019 года	<u>2 266 034</u>

Выручка по договорным обязательствам по состоянию на 31 декабря 2019 года ожидается в течение года после отчетной даты.

21. СЕБЕСТОИМОСТЬ

	2019 год	2018 год	2017 год
Содержание зданий и коммунальные услуги	855 689	758 798	485 980
Налоги на имущество, землю	744 990	376 372	333 117
Расходы на оплату труда, включая взносы на социальное страхование	319 851	196 382	185 039
Услуги субподрядчиков для выполнения работ по переносу и обустройству сетей связи	154 736	140 477	-
Расходы на охрану	139 193	115 772	131 367
Аренда земли	82 451	62 030	87 488
	<u>2 296 910</u>	<u>1 649 831</u>	<u>1 222 991</u>

22. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	2019 год	2018 год	2017 год
Заработная плата	45 220	29 731	2 970
Взносы на социальное страхование	6 162	7 522	381
Прочие расходы на персонал	385	792	-
Расходы на персонал	<u>51 767</u>	<u>38 045</u>	<u>3 351</u>
Комиссионные расходы	7 478	15 603	45 691
Расходы на рекламу и маркетинг	11 124	18 711	5 196
Прочее	8 118	12 728	6 422
	<u>78 487</u>	<u>85 087</u>	<u>60 660</u>

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ
(в тысячах российских рублей)****23. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ**

	2019 год	2018 год	2017 год
Зарботная плата	394 902	239 886	390 184
Взносы на социальное страхование	60 168	61 643	89 195
Прочие расходы на персонал	4 145	3 961	4 398
Расходы на персонал	459 215	305 490	483 777
Консалтинг и прочие профессиональные услуги	113 407	77 435	17 809
Банковские услуги	15 734	5 843	1 349
Расходы на ИТ	7 248	5 091	3 397
Канцтовары и офисные расходы	4 422	5 541	3 185
Услуги связи	2 021	1 781	2 768
Командировочные расходы	779	1 701	646
Представительские расходы	364	300	197
Прочее	79 658	48 868	50 130
	682 848	452 050	563 258

24. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ, НЕТТО

	2019 год	2018 год	2017 год
Изменения в резервах под ожидаемые кредитные убытки	28 225	157 876	119 981
Расходы по прочим налогам, возвраты	18 730	26 580	(1 326)
Расходы на благотворительность	12 926	11 972	5 570
Доходы/(расходы) от реализации прочего имущества	(16)	22 430	(70)
Прочие доходы/(расходы), нетто	70 581	67 863	96 043
	130 446	286 721	220 198

25. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ

	2019 год	2018 год	2017 год
Процентные доходы по договорам займа со связанными сторонами	160 334	45 371	114 090
Прочие процентные доходы от третьих сторон	67 716	11 133	50 704
Процентные доходы по депозитам в ПАО «МТС-Банк»	65 547	59 527	29 834
Прибыль от участия в паевых инвестиционных фондах	48 850	28 469	-
Прибыль от реализации прав требования	-	50 000	-
	342 447	194 500	194 628

26. ФИНАНСОВЫЕ РАСХОДЫ

	2019 год	2018 год	2017 год
Процентные расходы по займам и прочим финансовым обязательствам от связанных сторон	1 023 876	768 435	685 398
Процентные расходы по банковским кредитам	60 736	772	-
Прочие финансовые расходы	5 766	697	22
	1 090 378	769 904	685 420

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

27. ПРИБЫЛЬ ОТ ПРИОБРЕТЕНИЯ, ВЫБЫТИЯ ДОЧЕРНИХ КОМПАНИЙ И ПРОЧИХ РЕОРГАНИЗАЦИЙ ГРУППЫ

27.1. Выбытие дочерних предприятий Группы в результате реорганизации АО «Бизнес-Недвижимость» в 2017 году.

В 2016 году шесть объектов офисной недвижимости АО «Бизнес-Недвижимость» были переданы в уставный капитал вновь созданных шести компаний: ООО «Ярославское Плюс», ООО «Кавказский Плюс», ООО «Яна Райниса Плюс», ООО «Красногвардейский Плюс», ООО «Большая Черкизовская Плюс», ООО «Ломоносовский Плюс». Переданные объекты недвижимости были освобождены от арендаторов и удерживались с дальнейшей целью последующего жилищного строительства. По состоянию на 1 января 2017 года АО «Бизнес-Недвижимость» владела 100% долей в этих компаниях.

В 2017 году 100%-ные доли данных компаний, а также еще 10 объектов офисной недвижимости были переданы в АО «Лидер-Инвест», связанной стороне, в рамках реорганизации в форме выделения. Группа отразила выбытие данных компаний, как операцию с компанией, находящейся под общим контролем с Группой.

27.1.1 Сумма полученного вознаграждения

В результате данной реорганизации Группой фактически не было получено вознаграждение. Если бы данная сделка не была бы сделкой под общим контролем, то цена сделки была бы равна справедливой стоимости данных объектов на день продажи, которая по оценке независимого оценщика ООО «Кушман энд Вэйкфилд» составила 2 337 147 тыс. рублей.

27.1.2 Активы и обязательства выбывших дочерних компаний

	<u>2017 год</u>
<i>Краткосрочные активы</i>	
Денежные средства и их эквиваленты	7 781
Торговая дебиторская задолженность	30 803
Запасы	257 667
<i>Долгосрочные активы</i>	
Инвестиционная недвижимость	276 666
<i>Краткосрочные обязательства</i>	
Кредиторская задолженность	(25 327)
<i>Долгосрочные обязательства</i>	
Займы	(264 495)
Выбывшие чистые активы	<u>283 095</u>

27.1.3 Прибыль от выбытия дочерней компании

	<u>2017 год</u>
Сумма полученного вознаграждения	2 337 156
Выбывшие чистые активы	(283 095)
Прибыль от выбытия	<u>2 054 061</u>

В результате сделки под общим контролем эффект от данной реорганизации на консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за 2017 год составил 2 054 061 тыс. рублей, эффект на капитал акционеров Группы составил 2 337 156 тыс. рублей и был отражен по строке «Распределение акционерам Группы» консолидированного отчета об изменениях в капитале Группы за 2017 год.

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

27.2. Продажа 100%-ной доли в дочернем предприятии Группы АО «ОРК»

В апреле 2019 года Группа продала 100% долю в дочернем предприятии АО «ОРК» связанной стороне ПАО «МТС». Сумма полученного вознаграждения составила 2 041 926 тыс. рублей. Оплата доли была произведена денежными средствами.

27.2.1 Выбывшие активы и обязательства проданной дочерней компании

	2017 год
<i>Краткосрочные активы</i>	
Денежные средства и их эквиваленты	1 831
Торговая и прочая дебиторская задолженность	15 039
Запасы	5 663
Прочие краткосрочные активы	7 693
<i>Долгосрочные активы</i>	
Инвестиционная недвижимость	895 149
Отложенные налоговые активы	103 833
<i>Краткосрочные обязательства</i>	
Кредиторская задолженность	(6 114)
<i>Долгосрочные обязательства</i>	
Кредиты и займы	(47 500)
Отложенные налоговые обязательства	(536)
Выбывшие чистые активы	975 058

27.2.2 Прибыль от выбытия дочерней компании

	2017 год
Сумма полученного вознаграждения	2 041 926
Выбывшие чистые активы	(975 058)
Прибыль от выбытия	1 066 868

28. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Применимая налоговая ставка для Группы составляет 20% которая представляет собой ставку налога на прибыль российских компаний.

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Отложенный налог на прибыль	14 258	(51 844)	(4 329)
Текущий налог на прибыль	651 354	957 260	584 650
Итого	665 612	905 416	580 321

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

Расходы по налогу на прибыль в соотношении с прибылью по МСФО представлены следующим образом:

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Прибыль до налогообложения от продолжающейся деятельности	3 283 834	3 989 680	4 708 342
Налог на прибыль, рассчитанный по ставке 20%	656 767	797 936	941 668
Доходы и расходы, не принимаемые для налогообложения	8 845	107 480	(361 347)
Включая:			
Доходы/расходы от выбытия дочерних компаний и прочих реорганизаций	(57 337)	-	(410 812)
Обесценение инвестиционной недвижимости	58 851	-	-
Прочие расходы	7 331	107 480	49 465
Налог на прибыль, отраженный в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	665 612	905 416	580 321

29. УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ

Группа осуществляет управление финансовыми, операционными и юридическими рисками.

Финансовые риски включают в себя рыночный риск (в том числе валютный риск, риск изменения процентных ставок и другие ценовые риски), кредитный риск и риск ликвидности. Основными целями управления финансовыми рисками является установление лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения лимитов риска в установленных пределах. Политика и система управления рисками регулярно анализируется с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Группы.

Управление операционными и юридическими рисками должно обеспечивать минимизацию операционных и юридических рисков при помощи надлежащим образом исполняемых внутренних регламентов и процедур.

Кредитный риск

Кредитный риск – это возможность финансовых потерь Группы вследствие неспособности контрагента выполнить свои контрактные обязательства. Подверженность кредитному риску возникает в результате продаж Группой объектов инвестиционной недвижимости, работ, услуг в кредит и других операций с контрагентами, в результате которых возникают финансовые активы. Подверженность Группы кредитному риску зависит, главным образом, от индивидуальных особенностей каждого покупателя.

Группа признала резерв под обесценение, который является оценкой понесенных убытков в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности. Главными составными частями данного резерва является резерв под специфические убытки, который относится к отдельным существенным остаткам, а также резерв под общие убытки, который признается в отношении групп аналогичных активов в отношении убытков, которые уже были понесены, но еще не идентифицированы.

Резерв под общие убытки определяется на основании статистических данных о платежах для аналогичных финансовых активов.

Финансовые активы, непросроченные и по которым не создан резерв по сомнительной задолженности, представляют собой задолженность различных дебиторов с положительной кредитной историей и высокой вероятностью взыскания.

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

Значительная часть резерва была создана под задолженность индивидуальных неоднородных арендаторов, основываясь на истории предыдущих платежей и оценки руководства вероятности возмещения.

По состоянию на 31 декабря 2019, 31 декабря 2018 и 31 декабря 2017 годов у Группы нет существенных просроченных финансовых активов, по которым не было признано обесценение. Движение резерва под будущие кредитные убытки приведено в Примечаниях 8 и 9.

Денежные средства, а также краткосрочные депозиты (Примечание 11), размещены в финансовых институтах, которые на момент открытия счета имели минимальный риск дефолта.

Несмотря на тот факт, что некоторые компании не имеют международного кредитного рейтинга, они оцениваются как надежные контрагенты, занимающие стабильное положение на финансовом рынке Российской Федерации и отвечающие общепризнанным критериям кредитоспособности и платежеспособности.

Рыночные риски

Группа подвержена рыночным рискам. Рыночные риски являются результатом открытых позиций в (а) иностранной валюте (б) процентных активах и обязательствах, которые в свою очередь подвержены общим и специфическим изменениям рынка и могут повлиять на прибыль Группы или стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Группа не заключает товарных контрактов помимо тех, которые необходимы для удовлетворения ее производственных потребностей и выполнения обязательств по поставкам; при расчетах по контрактам взаимные обязательства не сальдируются.

Оценка чувствительности Группы к колебаниям рынка основывается на изменении фактора при прочих постоянных условиях. На практике подобное случается крайне редко и изменения обычно бывают взаимосвязаны, например, изменение процентной ставки и курсов иностранных валют.

Валютный риск

Группа осуществляет свою хозяйственную деятельность по продаже инвестиционной недвижимости и сдаче ее в аренду на территории Российской Федерации. Большая часть операций Группы выражена в национальной валюте – в рублях, поэтому руководство Группы расценивает подверженность Группы валютному риску как низкую.

Процентный риск

Изменения ставок процента оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Процентные ставки всех существенных займов фиксированные, а кредитов – плавающие. Однако при привлечении новых кредитов или займов руководство решает вопрос о том какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения на основе собственных профессиональных суждений.

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

Уровень риска

По состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 годов деятельность Группы была подвержена риску изменения процентной ставки. Группой привлекались заемные средства с плавающей процентной ставкой, равной ключевой ставке, установленной Центральным Банком Российской Федерации. Ниже приведен анализ чувствительности к изменению процентной ставки.

Увеличение процентной ставки на 1 процентный пункт по состоянию на 31 декабря 2019 и 31 декабря 2018 годов привело бы к уменьшению собственного капитала и прибыли на 27 021 тыс. рублей и 54 тыс. рублей, соответственно.

Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск, при котором у Группы возникают трудности в покрытии задолженности связанной с финансовыми обязательствами. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в напряженных условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Группа управляет риском ликвидности с помощью следующих инструментов:

- Группа рассматривает возможность реструктуризации текущих заимствований для отсрочки погашения своих обязательств и увеличения ликвидности;
- Существенной частью текущих обязательств является предоплата за будущие услуги периоды аренды.

Таблица, приведенная ниже, представляет обязательства на 31 декабря 2019 года с указанием сроков их погашения в соответствии с договорными условиями. Суммы, раскрытые в таблице, являются не дисконтированными денежными потоками в соответствии с договорами, включая общую сумму обязательств по заемным средствам.

	Балансовая стоимость	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 3 лет	Свыше 3 лет
Кредиты и займы	1 547 352	4 352	93 000	350 000	800 000	300 000
Будущие % по кредитам и займам	-	-	146 535	134 426	45 946	20 857
Задолженность за внеоборотные активы, а также будущие %	10 245 616	-	1 755 146	3 968 698	800 550	8 355 434
Торговая и прочая кредиторская задолженность	468 668	468 668	-	-	-	-
Итого	12 261 636	473 020	1 994 681	4 453 124	1 646 496	8 676 291

Аналогичные данные за 2018 год представлены ниже:

	Балансовая стоимость	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 3 лет	Свыше 3 лет
Кредиты и займы	3 344 717	2 994 717	-	-	350 000	-
Будущие % по кредитам и займам	-	-	36 137	32 863	31 426	-
Задолженность за внеоборотные активы, а также будущие %	2 754 900	-	-	-	2 754 900	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 274 658	1 274 658	-	-	-	-
Итого	7 374 275	4 269 375	36 137	32 863	3 136 326	-

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

Аналогичные данные за 2017 год представлены ниже:

	Балансовая стоимость	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 3 лет	Свыше 3 лет
Кредиты и займы	3 644 452	3 644 452	-	-	-	-
Будущие % по кредитам и займам	-	-	-	-	-	-
Задолженность за внеоборотные активы, а также будущие %	4 051 927	-	4 051 927	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 503 617	1 503 617	-	-	-	-
Итого	9 199 996	5 148 069	4 051 927	-	-	-

Аналогичные данные на 1 января 2017 года представлены ниже:

	Балансовая стоимость	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 3 лет	Свыше 3 лет
Кредиты и займы	804 565	540 070	-	-	264 495	-
Будущие % по кредитам и займам	-	4 748	-	-	-	-
Задолженность за внеоборотные активы, а также будущие %	3 693 310	-	-	3 693 310	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	987 500	987 500	-	-	-	-
Итого	5 485 375	1 532 318	-	3 693 310	264 495	-

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2019, 31 декабря 2018, 31 декабря 2017 и 1 января 2017 годов существенно не отличалась от их балансовой стоимости.

30. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРОЧИЕ РИСКИ

Судебные разбирательства

Время от времени в рамках обычной деятельности Группа может выступать одной из сторон в судебных разбирательствах. По мнению руководства, среди существующих в настоящее время претензий или исков к Группе нет таких, которые могли бы оказать существенное негативное влияние на финансовое положение Группы сверх созданного резерва в настоящей консолидированной отчетности.

Налогообложение

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством такого законодательства применительно к деятельности Группы может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами. В последнее время налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному, открыты для проверки налоговыми органами. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать и более длительные периоды. Руководство Группы, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены. В ситуациях неопределенности Группа отразила оценочные обязательства по налогам, исходя из оценки руководством оттока ресурсов, который с высокой вероятностью может потребоваться для погашения таких обязательств. По мнению руководства Группы, налоговые обязательства были надлежащим образом отражены в финансовой отчетности, исходя из интерпретации руководством действующего налогового законодательства, а возможные обязательства, вероятность наступления которой выше малой, не превысят величину чистой прибыли Группы за год. В то же время, налоговые органы могут иметь собственную интерпретацию данных обязательств, и влияние такой интерпретации может оказаться существенным.

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

Гарантии выданные

ПАО «Совкомбанк» 16 декабря 2019 года выдал банковскую гарантию в пользу ООО УК «ССМ», одна из дочерних компаний Группы, с лимитом на сумму не более 200 000 тыс. рублей. Банковская гарантия действует на срок до 15 декабря 2021 года. Гарантия выпущена под обеспечение обязательств ООО УК «ССМ» для участия в торгах на электронной торговой площадке и обеспечения обязательств по контракту, который будет заключён в соответствии с положениями Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» от 05.04.2013 № 44-ФЗ, Федерального закона "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" от 18.07.2011 N 223-ФЗ, а также в рамках коммерческих контрактов. Поручителем перед ПАО «Совкомбанк» за ООО УК «ССМ» по данной гарантии выступает АО «МОСДАЧТРЕСТ».

31. БУДУЩИЕ КОНТРАКТНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Капитальные вложения

На 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года величина будущих капитальных затрат составляет 521 788 тыс. рублей и 204 440 тыс. рублей, соответственно. На 31 декабря 2017 года и 1 января 2017 года у Группы отсутствовали инвестиционные обязательства по договорам на приобретение и строительство основных средств и объектов инвестиционной недвижимости.

Операционная аренда

Группа, как арендатор

По договорам операционной аренды Группа арендует земельные участки и прочие объекты. Арендуемые земельные участки представляют собой площади, на которых расположены здания, находящиеся в собственности Группы. Договоры на аренду земельных участков заключаются сроком от 1 до 49 лет с возможностью дальнейшей пролонгации на неопределенный срок. Величина арендных платежей зависит от кадастровой стоимости земли, которая регулярно пересматривается.

32. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Связанными считаются стороны, которые находятся под общим контролем, или когда одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону или оказывать на нее существенное влияние в процессе принятия финансовых и управленческих решений, как это определено в пересмотренном МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах». При определении того факта, являются ли стороны связанными, во внимание принимается характер взаимоотношения сторон, а не только их юридическая форма.

Связанные стороны могут вступать в сделки, которые не проводились бы между несвязанными сторонами, цены и условия таких сделок могут отличаться от цен и условий сделок между несвязанными сторонами.

В дополнение к сделкам со связанными сторонами перечисленным ранее, ниже представлена информация о сделках между Группой и ее связанными сторонами, которые находятся под общим контролем ПАО «АФК «Система».

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

Остатки и операции со связанными сторонами

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	1 января 2017 года
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:				
Авансы, выданные				
за внеоборотные активы	344 331	198 232	-	-
Долгосрочные инвестиции	518 367	552 723	14 733	12 404
Долгосрочная дебиторская задолженность	313 615	-	-	-
Итого внеоборотные активы	1 176 313	750 955	14 733	12 404
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:				
Краткосрочные инвестиции	159 200	205 294	1 032 890	126 390
Дебиторская задолженность	450 719	158 964	61 757	32 840
Прочая дебиторская задолженность	215 437	174 661	99 405	43 691
Денежные средства и их эквиваленты	491 526	1 037 961	1 515 730	540 098
Итого оборотные активы	1 316 882	1 576 880	2 709 782	743 019
ИТОГО АКТИВЫ	2 493 195	2 327 835	2 724 515	755 423
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:				
Долгосрочные кредиты и займы	-	-	-	264 495
Долгосрочная задолженность за внеоборотные активы	10 245 616	2 754 900	-	3 693 310
Итого долгосрочные обязательства	10 245 616	2 754 900	-	3 957 805
ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:				
Краткосрочные кредиты и займы	93 000	2 988 942	3 643 592	540 070
Краткосрочная задолженность за внеоборотные активы	-	-	4 051 927	-
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам	151 958	23 796	109 711	880 733
Прочая кредиторская задолженность, авансы полученные и договорные обязательства	2 356 250	2 082 993	1 690 368	202 742
Итого текущие обязательства	2 601 208	5 095 731	9 495 598	1 623 545
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	12 846 824	7 850 631	9 495 598	5 581 350

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами

	2019 год	2018 год	2017 год
Выручка (включая продажи объектов инвестиционной недвижимости)	1 655 337	3 011 844	909 106
Приобретение услуг, расходы по которым отражены в составе себестоимости	(328 592)	(165 675)	(129 577)
Приобретение услуг, расходы по которым отражены в коммерческих и управленческих расходах	(112 146)	(59 315)	(11 957)
Приобретение услуг, расходы по которым отражены в прочих операционных доходах и расходах	(1 196)	(61 217)	(43 696)
Процентные доходы	274 731	133 368	143 924
Процентные расходы	(1 023 876)	(768 435)	(685 398)

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018, 2017 И 2016 ГОДЫ (в тысячах российских рублей)

Выручка Группы от связанных сторон за 2019, 2018 и 2017 годы составила 35%, 35% и 36%, соответственно, от выручки Группы, включая от ПАО МГТС 29%, 20% и 30%, соответственно. Продажи объектов инвестиционной собственности ПАО «МГТС» за 2018 год составили 32% от общих продаж инвестиционной недвижимости Группы.

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу за 2019, 2018 и 2017 годы составило 204 607 тыс. рублей, 146 177 тыс. рублей и 149 493 тыс. рублей, соответственно.

33. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

АО «Бизнес-Недвижимость» находится в процессе реорганизации в форме присоединения к нему компании АО «Проект Олимпик» и АО «Олимпик Стар» (переходят от связанной стороны). В процессе реорганизации АО «Бизнес-Недвижимость» проводит дополнительную эмиссию акций в количестве 10 тыс. штук по номиналу 1 рубль. При присоединении АО «Проект Олимпик» к АО «Бизнес-Недвижимость» 100% обыкновенных акций АО «Проект Олимпик» конвертируются в обыкновенные акции АО «Бизнес-Недвижимость». Имущество присоединяемых компаний формируют здание и оборудование фитнес-клуба, операционная деятельность которого, начиная с 2019 года, управляется Группой. Реорганизацию планируется завершить в первом полугодии 2020 года.

За период с 01 января 2020 года до даты выпуска отчетности АО «Бизнес-Недвижимость» проводило выборку и погашение кредитных средств в рамках действующих кредитных линий с ПАО «Совкомбанк». Чистое увеличение задолженности АО «Бизнес-Недвижимость» перед ПАО «Совкомбанк» за указанный период составило 187 570 тыс. рублей.

В рамках сделки купли-продажи между АО «Бизнес-Недвижимость» и ООО «СТА-Капитал» (связанная сторона) из Группы выбыла компания ООО «ТелекомКапСтрой». Чистые активы ООО «ТелекомКапСтрой» на дату выбытия представляли собой дефицит капитала в размере 16 915 тыс. руб. Сумма вознаграждения за 100%-ную долю в ООО «ТелекомКапСтрой» составила 10 тыс. рублей.