

## **Группа «Аремэкс»**

Консолидированная  
финансовая отчетность за год,  
закончившийся 31 декабря 2017 года,  
подготовленная в соответствии с  
международными стандартами финансовой  
отчетности

и аудиторское заключение

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                                                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА .....                                                                                                                  | 3  |
| ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ<br>КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31<br>ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА ..... | 6  |
| КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ<br>ДОХОДЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА .....                                         | 7  |
| КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА<br>31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА .....                                                                        | 8  |
| КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД,<br>ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА .....                                                             | 9  |
| КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ ЗА<br>ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА .....                                                    | 10 |
| ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,<br>ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА .....                                                            | 12 |
| 1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....                                                                                                                                           | 12 |
| 2. ОСНОВЫ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ .....                                                                                                                            | 13 |
| 3. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ .....                                                                                                                         | 15 |
| 4. НОВЫЕ СТАНДАРТЫ И ИНТЕРПРЕТАЦИИ .....                                                                                                                            | 23 |
| 5. ПОЯСНЕНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ .....                                                                                                        | 24 |

## ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА

Руководство отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение Группы Компаний ОАО «Аремэкс» (далее – Группа или Группа Компаний) по состоянию на 31 декабря 2017 года, результаты ее деятельности, совокупные доходы и изменения в капитале за год, закончившийся на эту дату, в соответствии с основой представления, как указано в Примечании 2 к прилагаемой финансовой отчетности.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность:

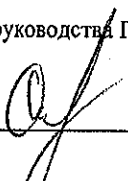
- за выбор надлежащей учетной политики и ее последовательное применение;
- предоставление информации, в т.ч. данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и простоту восприятия такой информации;
- применение обоснованных оценок и расчетов;
- подготовку консолидированной финансовой отчетности, исходя из допущения, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, за исключением случаев, когда такое допущение неправомерно.

Руководство также несет ответственность:

- за разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной и надежной системы внутреннего контроля во всех компаниях Группы;
- поддержание системы бухгалтерского учета, позволяющей в любой момент подготовить с достаточной степенью точности информацию о финансовом положении Группы и обеспечить соответствие консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации;
- принятие мер в пределах своей компетенции для защиты активов Группы;
- выявление и предотвращение фактов мошенничества и прочих злоупотреблений.

Консолидированная финансовая отчетность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, была утверждена руководством 16 марта 2018 г.

От имени руководства Группы:

  
Генеральный директор  
В. В. Солнцев



ОАО «АРЕМЭКС»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ  
СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА

|                                                      | Примечания | 2017<br>Тыс.руб. | 2016<br>Тыс.руб. |
|------------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|
| Выручка                                              | 5.1        | 318 180          | 421 049          |
| Себестоимость                                        | 5.2        | (163 511)        | (154 491)        |
| <b>Валовая прибыль (убыток)</b>                      |            | <b>154 669</b>   | <b>266 558</b>   |
| Коммерческие расходы                                 | 5.3        | (24 677)         | (25 583)         |
| Административные расходы                             | 5.4        | (55 206)         | (45 789)         |
| Прочие операционные доходы (расходы)                 | 5.5        | (85 929)         | (5 036)          |
| <b>Прибыль (убыток) от операционной деятельности</b> |            | <b>(11 143)</b>  | <b>190 151</b>   |
| Финансовые доходы                                    | 5.6        | 104 564          | 251 161          |
| Финансовые расходы                                   | 5.6        | (108 419)        | (183 941)        |
| <b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>           |            | <b>(14 998)</b>  | <b>257 371</b>   |
| Расходы по налогу на прибыль                         | 5.19       | 2 788            | (51 919)         |
| <b>Чистая прибыль</b>                                |            | <b>(12 210)</b>  | <b>205 452</b>   |
| Прочий совокупный доход                              |            | (0)              | 0                |
| <b>Итого совокупный доход Группы</b>                 |            | <b>(12 210)</b>  | <b>205 452</b>   |

**ОАО «АРЕМЭКС»**  
**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ**  
**ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА**

|                                                           | Примечания | 31.12.2017<br>Тыс.руб. | 31.12.2016<br>Тыс.руб. |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------------------|------------------------|
| <b>АКТИВ</b>                                              |            |                        |                        |
| <b>Внеоборотные активы</b>                                |            |                        |                        |
| Основные средства                                         | 5.7        | 438                    | 479                    |
| Инвестиционная собственность                              | 5.8        | 2 281 560              | 2 363 793              |
| Нематериальные активы                                     | 5.9        | 596                    | 348                    |
| Финансовые активы                                         |            | 33 334                 |                        |
| Займы выданные                                            |            |                        | 435 448                |
| <b>Итого внеоборотные активы</b>                          |            | <b>2 315 929</b>       | <b>2 800 067</b>       |
| <b>Оборотные активы</b>                                   |            |                        |                        |
| Запасы                                                    |            | 28                     | 50                     |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям |            | 531                    | 511                    |
| Дебиторская задолженность                                 | 5.11       | 40 217                 | 70 952                 |
| Финансовые активы                                         | 5.10       | 1 490 884              | 1 035 120              |
| Денежные средства и денежные эквиваленты                  | 5.12       | 3 900                  | 5 444                  |
| Прочие оборотные активы                                   |            | 4 817                  | 6 990                  |
| <b>Итого оборотные активы</b>                             |            | <b>1 540 376</b>       | <b>1 119 068</b>       |
| <b>Итого активы</b>                                       |            | <b>3 856 305</b>       | <b>3 919 135</b>       |
| <b>ПАССИВ</b>                                             |            |                        |                        |
| <b>Капитал и резервы</b>                                  |            |                        |                        |
| Уставный капитал                                          | 5.13       | 54 298                 | 54 298                 |
| Акции, выкупленные у акционеров                           | 5.13       |                        |                        |
| Добавочный капитал                                        |            | 3 562                  | 3 564                  |
| Резервный капитал                                         | 5.14       | 2 715                  | 2 715                  |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)              |            | 2 928 735              | 2 940 942              |
| <b>Итого капитал</b>                                      |            | <b>2 989 309</b>       | <b>3 001 519</b>       |
| <b>Долгосрочные обязательства</b>                         |            |                        |                        |
| Кредиты и займы                                           | 5.15       | 337 935                | 437 935                |
| Авансы, полученные от покупателей                         | 5.16       | 14 434                 | 11 372                 |
| Отложенные налоговые обязательства                        | 5.19       | 369 366                | 406 823                |
| Отложенные доходы                                         |            | 155                    |                        |
| <b>Итого долгосрочные обязательства</b>                   |            | <b>721 890</b>         | <b>856 130</b>         |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>                        |            |                        |                        |
| Кредиты и займы                                           | 5.15       | 100 000                |                        |
| Кредиторская задолженность                                | 5.16       | 43 754                 | 59 647                 |
| Оценочные обязательства                                   |            | 1 352                  | 1 839                  |
| <b>Итого краткосрочные обязательства</b>                  |            | <b>145 106</b>         | <b>61 486</b>          |
| <b>Итого обязательства</b>                                |            | <b>866 996</b>         | <b>917 615</b>         |
| <b>Итого капитал и обязательства</b>                      |            | <b>3 856 305</b>       | <b>3 919 134</b>       |

Утверждено и подписано 16 марта 2018 г.:

Генеральный директор  
В.В. Солищев



ОАО «АРЕМЭКС»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА

|                                                                            | 2017<br>Тыс.руб. | 2016<br>Тыс.руб.   |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| <b><u>Движение денежных средств от операционной деятельности</u></b>       |                  |                    |
| Прибыль / (убыток) периода                                                 | (14 998)         | 257 371            |
| <i>Корректировки прибыли до налогообложения:</i>                           |                  |                    |
| Обесценение ИС                                                             | 21 946           |                    |
| Амортизация ОС                                                             | 60 577           | 61 410             |
| Амортизация НМА                                                            | 256              | 346                |
| Дисконтирование займов                                                     | 50 297           | 752                |
| Прибыль/убыток от выбытия активов                                          |                  | 7                  |
| Проценты к получению                                                       | (104 504)        | (250 599)          |
| Проценты к уплате                                                          | 58 020           | 168 957            |
| Резервы под обесценение финансовых вложений                                | 64 721           | 1 228              |
| Прочие неденежные доходы (расходы)                                         | (3)              |                    |
| <b>Итого влияние корректировок</b>                                         | <b>151 309</b>   | <b>(17 900)</b>    |
| <i>Изменения в оборотном капитале</i>                                      |                  |                    |
| Уменьшение (увеличение) дебиторской задолженности                          | 32 888           | (47 134)           |
| Уменьшение (увеличение) товарно-материальных запасов                       | 22               | (14)               |
| Увеличение (уменьшение) торговой кредиторской задолженности                | (47 986)         | (60 112)           |
| <b>Итого влияние изменений в оборотном капитале</b>                        | <b>(15 076)</b>  | <b>(107 259)</b>   |
| <b>Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности</b>   | <b>121 235</b>   | <b>132 211</b>     |
| <b><u>Движение денежных средств от инвестиционной деятельности</u></b>     |                  |                    |
| Приобретение основных средств                                              | (91)             | (190)              |
| Получение %                                                                |                  | 128 142            |
| Приобретение НМА                                                           | (504)            | (353)              |
| Возврат выданных займов                                                    | 8 470            | 1 000 000          |
| Выдача займов                                                              | (39 300)         | (193 530)          |
| Приобретение компаний                                                      | (33 334)         |                    |
| <b>Чистые денежные средства, полученные от инвестиционной деятельности</b> | <b>(64 759)</b>  | <b>934 069</b>     |
| <b><u>Движение денежных средств от финансовой деятельности</u></b>         |                  |                    |
| Поступления от продажи собственных акций                                   |                  | 763                |
| Поступления банковских кредитов                                            | -                | -                  |
| Погашение кредитов (банковские)                                            |                  | (1 000 000)        |
| Проценты уплаченные (банковские)                                           | (58 020)         | (168 957)          |
| <b>Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности</b>     | <b>(58 020)</b>  | <b>(1 168 194)</b> |
| <b>Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов</b>                 | <b>(1 544)</b>   | <b>(101 914)</b>   |
| <b>Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода</b>      | <b>5 444</b>     | <b>107 357</b>     |
| <b>Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода</b>       | <b>3 900</b>     | <b>5 444</b>       |

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА

| Тыс.руб.                                                 | Уставный капитал | Акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль | Итого     |
|----------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------------|-----------|
| 01 января 2014 года                                      | 54 298           | -                               | 3 562              | 2 715             | 2 283 991                | 2 344 566 |
| Совокупный доход за период                               |                  |                                 |                    |                   |                          |           |
| Прибыль                                                  | -                | -                               | -                  | -                 | 213 279                  | 213 279   |
| Итого совокупный доход за период                         | -                | -                               | -                  | -                 | 213 279                  | 213 279   |
| 31 декабря 2014 года                                     | 54 298           | -                               | 3 562              | 2 715             | 2 497 270                | 2 557 845 |
| Совокупный доход за период                               |                  |                                 |                    |                   |                          |           |
| Прибыль                                                  | -                | -                               | -                  | -                 | 238 220                  | 238 220   |
| Итого совокупный доход за период                         | -                | -                               | -                  | -                 | 238 220                  | 238 220   |
| Взносы собственников и распределение собственникам       |                  |                                 |                    |                   |                          |           |
| Выкуп собственных акций                                  |                  | (761)                           |                    |                   |                          | -         |
| Итого взносы собственников и распределение собственникам | -                | (761)                           | -                  | -                 | -                        | (761)     |
| 31 декабря 2015 года                                     | 54 298           | (761)                           | 3 562              | 2 715             | 2 735 490                | 2 795 304 |
| Совокупный доход за период                               |                  |                                 |                    |                   |                          |           |
| Прибыль                                                  | -                | -                               | -                  | -                 | 205 452                  | 205 452   |
| Итого совокупный доход за период                         | -                | -                               | -                  | -                 | 205 452                  | 205 452   |
| Взносы собственников и распределение собственникам       |                  |                                 |                    |                   |                          |           |
| Продажа собственных акций                                |                  | 761                             | 2                  |                   |                          | -         |
| Итого взносы собственников и распределение собственникам | -                | 761                             | 2                  | -                 | -                        | 763       |
| 31 декабря 2016 года                                     | 54 298           | -                               | 3 564              | 2 715             | 2 940 942                | 3 001 519 |

Совокупный доход за период

Прибыль

Итого совокупный доход за период

31 декабря 2017 года

|        |   |       |           |           |
|--------|---|-------|-----------|-----------|
| -      | - | -     | (12 210)  | (12 210)  |
| 54 298 | - | 3 564 | (12 210)  | (12 210)  |
|        |   | 2 715 | 2 928 732 | 2 989 309 |

## ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2015 года

### ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА

#### 1 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

##### 1.1 Основная деятельность

Консолидированная финансовая отчетность Группы Компаний ОАО «Аремэкс» включает финансовую отчетность ОАО «Аремэкс» (далее – Компания) и его дочерних предприятий (совместно именуемых Группа или Группа Компаний). Список компаний, входящих в Группу, а также раскрытие структуры управления и контроля представлены в п. 1.2.

Основным видом финансово-хозяйственной деятельности Группы является управление нежилым фондом.

Свою деятельность Группа осуществляет на территории Российской Федерации в г. Москве и Московской области.

Списочная численность работников Группы по состоянию на 31 декабря 2017 г. составляет 24 человека (на 31 декабря 2016 года – 29 человек).

##### 1.2 Сведения о составе Группы

Группа Компаний включает:

| Компания      | Основной вид деятельности                  | Место<br>расположения                                     | Доля владения           |                         |
|---------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|               |                                            |                                                           | 2017 г.                 | 2016 г.                 |
| ОАО «Аремэкс» | Управление нежилым фондом                  | 123007, Москва, Хорошевский<br>3-й проезд д.1 корпус 1    | Материнская<br>компания | Материнская<br>компания |
| ООО «Альянс»  | Покупка и продажа<br>недвижимого имущества | 140000, МО, Люберецкий р-н,<br>Железнодорожная улица д.9А | 100%                    | 100%                    |

##### 1.3 Периметр консолидации

11 апреля 2007 года Руководство ОАО «Аремэкс» учредило компанию ООО «Альянс», размер уставного капитала составил на момент учреждения 247 415 рублей. Вклад в уставный капитал был внесен недвижимым имуществом.

Компания ОАО «Аремэкс» на 31.12.2017 г. является 100% участником ООО «Альянс».

## ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

### 2 ОСНОВЫ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ

#### 2.1 Заключение о соответствии

Настоящая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – МСФО), выпущенными Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности (далее КМСФО), и Интерпретациями, выпущенным Комитетом по интерпретациям международной финансовой отчетности (КИМСФО).

При подготовке данной консолидированной финансовой отчетности по МСФО руководство использовало Стандарты и Интерпретации, которые вступили в силу по состоянию на 31 декабря 2017 года.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность Группы была подготовлена в соответствии с принципом исторической стоимости, за исключением переоценки стоимости отдельных объектов основных средств в соответствии с МСФО (IAS) 16 «Основные средства» и объектов инвестиционного имущества в соответствии с МСФО (IAS) 40 «Инвестиционное имущество» дату входящего баланса на 01.01.2012.

#### 2.2 Основные оценки и допущения

Подготовка финансовой отчетности требует выработки оценок и допущений, которые могут повлиять на отражение активов и обязательств, включая раскрытие доходов и расходов, образовавшихся за отчетный период. Основная часть учетной политики Группы состоит из наиболее важных положений, отражающих ее финансовое положение и результаты деятельности, а также требующих наиболее сложных, субъективных и комплексных суждений со стороны руководства Группы.

В связи с неопределенностью факторов, связанных с оценочными значениями и суждениями, используемыми при подготовке финансовой отчетности Группы, фактические результаты в последующем могут отличаться от таких оценок.

Важнейшие, с точки зрения Руководства Группы, принципы учетной политики Группы представлены ниже.

**Основные средства.** Основные средства учитываются по исторической стоимости.

**Инвестиционное имущество.** Учет инвестиционного имущества ведется по модели фактических затрат.

**Запасы.** Товарно-материальные запасы отражаются по наименьшей из двух величин: фактической себестоимости и чистой стоимости возможной реализации.

Руководство Группы регулярно оценивает потребность в создании резервов на обесценение запасов.

**Снижение стоимости долгосрочных активов.** На каждую отчетную дату Группа осуществляет проверку балансовой стоимости своих долгосрочных активов с тем, чтобы определить, имеются ли признаки, свидетельствующие о наличии какого-либо убытка из-за обесценения этих активов. Такие оценки носят субъективный характер.

**Резерв на обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности.** На каждую отчетную дату Группа определяет наличие признаков обесценения дебиторской задолженности.

**Сроки полезного использования основных средств.** Оценка срока полезного использования объектов основных средств является предметом суждения Руководства, основанного на опыте эксплуатации подобных объектов основных средств. При определении величины срока полезного использования активов Руководство принимает во внимание такие факторы, как темпы технического устаревания, физический износ и условия эксплуатации. Изменения в указанных предпосылках могут повлиять на коэффициенты амортизации в будущем.

**Налогообложение.** Руководство Группы полагает, что оно достоверно отразило налоговые обязательства и активы в финансовой отчетности.

Группа признает отложенные налоговые активы и обязательства как результат предполагаемых будущих налоговых последствий существования разниц между стоимостью активов и обязательств в финансовой отчетности и их налоговой базой, а также как результат использования в будущем убытков прошлых лет и предоставления налоговых кредитов с использованием ставок налога, которые предположительно будут действовать на момент погашения этих разниц.

## ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

При составлении отчетности оценка по справедливой стоимости классифицируется по уровням в зависимости от наблюдаемости исходных данных и их существенности для оценки:

- уровень 1 — котируемые цены (без корректировок) на такие же активы и обязательства на активных рынках, которые предприятие может наблюдать на дату оценки;
- уровень 2 — исходные данные, не соответствующие уровню 1, но наблюдаемые для актива или обязательства напрямую либо косвенно; и
- уровень 3 — ненаблюдаемые исходные данные по активу или обязательству.

### 2.1 *Функциональная валюта и валюта отчетности*

Денежной единицей, используемой компаниями Группы в качестве функциональной валюты и валюты представления консолидированной финансовой отчетности, является российский рубль (руб. или рубль), что отражает экономическую сущность их деятельности. Настоящая консолидированная финансовая отчетность Группы выражена в тысячах рублей.

### 3 КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Ниже изложены основные принципы учетной политики Группы, использовавшиеся при составлении данной финансовой отчетности, которые последовательно применялись в предыдущие годы.

#### 3.1 Принцип консолидации

Настоящая консолидированная финансовая отчетность Группы была подготовлена на базе обязательных отчетностей компаний, входящих в Группу.

##### *Принципы консолидации*

Настоящая финансовая отчетность включает финансовую отчетность Компании и предприятий, контролируемых ею (дочерних компаний). Предприятие считается контролируемым, если Компания:

- обладает властными полномочиями над предприятием;
- несет риски/обладает правами на переменные результаты деятельности предприятия; и
- может использовать властные полномочия для влияния на переменные результаты.

Компания заново оценивает наличие или отсутствие контроля, если факты и обстоятельства указывают на изменение одного или нескольких элементов контроля.

Компания контролирует предприятие, не имея большинства прав голоса, если имеющиеся права голоса дают ей практическую возможность единолично управлять значимой деятельностью предприятия. При оценке достаточности прав голоса для контроля Компания рассматривает все значимые для властных полномочий факты и обстоятельства, включая:

- долю прав голоса Компании по сравнению с долями и распределением долей других держателей прав голоса;
- потенциальные права голоса, принадлежащие Компании, другим держателям прав голоса и иным лицам;
- права, вытекающие из договоров; и
- любые дополнительные факты и обстоятельства, указывающие на то, обладает ли Компания возможностью управлять значимой деятельностью на момент, когда необходимо принять управленческое решение по этой деятельности, включая данные о распределении голосов на предыдущих собраниях акционеров.

Консолидация Дочерней Компании начинается с момента приобретения и заканчивается в момент потери Компанией контроля над ней.

При приобретении дочерних компаний используется метод приобретения. Затраты на приобретение оцениваются на основании справедливой стоимости переданных активов, выпущенных акций и других обязательств, возникающих в момент приобретения. Затраты, связанные с приобретением, относятся на расходы по мере возникновения. Датой приобретения считается дата, на которую осуществляется объединение компаний.

Превышение суммы переданного возмещения, стоимости приобретенной неконтролируемой доли и справедливой стоимости любой имевшейся ранее в Компании доли на дату приобретения над справедливой стоимостью доли Группы в идентифицируемых приобретенных чистых активах отражается как гудвил. Если фактическая стоимость приобретения меньше справедливой стоимости чистых активов приобретенной дочерней компании, в случае выгодной покупки, разница отражается непосредственно в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе. Гудвил оценивается на возможное снижение стоимости ежегодно.

Неконтролирующая доля участия представляет собой долю в дочерней организации, не относящуюся ни прямо, ни косвенно к материнской организации.

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

## ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

По мере необходимости в финансовую отчетность дочерних предприятий Группы вносятся корректировки с целью приведения используемых ими принципов учетной политики в соответствие принципам учетной политики, используемым другими предприятиями Группы.

Все активы и обязательства, капитал, прибыль и убытки и потоки денежных средств между предприятиями Группы от сделок между ними при консолидации исключаются.

### 3.2 Основные средства

Основные средства отражаются по фактической стоимости приобретения или строительства за вычетом накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Объекты незавершенного строительства, возводимые для последующего использования в производственных или административных целях, или в целях, не определенных на данный момент, учитываются по первоначальной стоимости за вычетом любых признанных убытков от обесценения.

Стоимость существенных обновлений и усовершенствований основных средств капитализируется. Затраты на обслуживание, текущий ремонт относятся на расходы по мере их возникновения. Незначительные обновления, в результате которых не происходит качественного технического усовершенствования данного объекта, включаются в расходы в том отчетном периоде, в котором произведены.

Прибыли и убытки от выбытия основных средств включаются в консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе по мере их возникновения.

Проценты по займам полученным капитализируются в состав стоимости объектов основных средств (квалифицируемых активов) только в том случае, если их учет ведется по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода в эксплуатацию, и прекращает начисляться в месяце, следующим после выбытия объекта.

Каждый компонент сложного объекта основных средств, первоначальная стоимость которого значительна (более 25%) в сравнении с совокупной себестоимостью объекта, амортизируется отдельно.

В таблице ниже приведены диапазоны сроков полезного использования объектов основных средств по группам:

| №<br>п/п | Наименование группы                        | Сроки<br>использования, лет | полезного |
|----------|--------------------------------------------|-----------------------------|-----------|
| 1        | Здания и сооружения                        | 10-50                       |           |
| 2        | Машины и оборудование                      | 2-30                        |           |
| 3        | Производственный и хозяйственный инвентарь | 1-10                        |           |
| 4        | Прочие                                     | 1-10                        |           |

### 3.3 Аренда

Договоры аренды, по условиям которых к арендатору переходят все существенные риски и выгоды, вытекающие из права собственности, классифицируются как финансовая аренда. Все прочие договоры аренды классифицируются как операционная аренда.

#### 3.3.1 Группа как арендодатель

Суммы к получению от арендаторов по договорам финансовой аренды отражаются в составе дебиторской задолженности в размере чистых инвестиций Группы в аренду. Доход по финансовой аренде распределяется по отчетным периодам так, чтобы обеспечить постоянный уровень доходности по чистым инвестициям Группы в аренду.

Доход от операционной аренды признается равномерно в течение срока аренды. Первоначальные прямые затраты, связанные с согласованием условий договора операционной аренды и его оформлением, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду актива и относятся на расходы равномерно в течение срока аренды.

## ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

### 3.3.2 Группа как арендатор

Активы, арендованные по договорам финансовой аренды, первоначально учитываются по наименьшей из двух величин: справедливой стоимости арендованного имущества на начало срока аренды и дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей. Соответствующие обязательства перед арендодателем отражаются в отчете о финансовом положении в качестве обязательств по финансовой аренде.

Сумма арендной платы распределяется между финансовыми расходами и уменьшением обязательств по аренде таким образом, чтобы получить постоянную ставку процента на остаток обязательства. Финансовые расходы отражаются в прибылях и убытках, если они непосредственно не относятся к квалифицируемому активу. В последнем случае они капитализируются в соответствии с общей политикой Группы в отношении затрат по займам. Арендная плата, обусловленная будущими событиями, относится на расходы по мере возникновения.

Платежи по операционной аренде относятся на расходы равномерно в течение срока аренды, за исключением случаев, когда другой метод распределения расходов точнее соответствует временному распределению экономических выгод от арендованных активов. Арендная плата по договорам операционной аренды, обусловленная будущими событиями, относится на расходы по мере возникновения.

Льготы, полученные в качестве стимулов к заключению договоров операционной аренды, признаются как обязательства и равномерно сокращают расходы на аренду в течение ее срока, за исключением случаев, когда другой метод распределения расходов точнее соответствует временному распределению экономических выгод от арендованных активов.

### 3.4 Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество представлено объектами имущества, наличие которых имеет своей целью получение арендных платежей или прирост стоимости.

Первоначальное признание объектов инвестиционного имущества производится по его себестоимости. В состав себестоимости приобретенного инвестиционного имущества входят цена приобретения и любые прямые затраты. Прямые затраты включают, например, стоимость профессиональных юридических услуг, налоги на передачу имущества и прочие затраты по сделке.

Последующий учет инвестиционного имущества ведется по модели фактических затрат за вычетом накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Объекты незавершенного строительства, возводимые для последующего использования в инвестиционных целях, учитываются так же, как и сами объекты инвестиционного имущества – по фактическим затратам.

В таблице ниже приведены диапазоны сроков полезного использования объектов инвестиционного имущества по группам:

| №<br>п/п | Наименование группы                        | Сроки<br>использования, лет | полезного |
|----------|--------------------------------------------|-----------------------------|-----------|
| 1        | Здания и сооружения                        | 10-50                       |           |
| 2        | Машины и оборудование                      | 2-30                        |           |
| 3        | Производственный и хозяйственный инвентарь | 1-10                        |           |
| 4        | Прочие                                     | 2-10                        |           |

### 3.5 Нематериальные активы

Нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения. Амортизация начисляется с использованием линейного метода в течение срока полезного использования нематериальных активов. Ожидаемые сроки полезного использования на конец каждого отчетного периода анализируются, при этом все изменения в оценках отражаются в отчетности без пересмотра сравнительных показателей.

Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов в отчетном и сравнительных периодах составляют от 1 до 49 лет.

### 3.6 Обесценение материальных и нематериальных активов

Балансовая стоимость активов Группы, за исключением товарно-материальных запасов и отложенных налоговых активов, пересматривается на каждую отчетную дату на предмет выявления признаков их обесценения. В случае выявления признаков обесценения определяется возмещаемая стоимость соответствующих активов с целью определения размера убытка от обесценения. В тех случаях, когда невозможно оценить возмещаемую стоимость отдельного актива, Группа оценивает возмещаемую стоимость генерирующей единицы, к которой относится такой актив.

Возмещаемая стоимость определяется как наибольшая из двух величин: справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу и стоимости использования. При определении стоимости использования актива ожидаемые будущие потоки денежных средств дисконтируются до текущей стоимости с использованием коэффициента дисконтирования до налогообложения, отражающего текущую оценку рыночной стоимости денег с учетом ее изменения с течением времени, и рисков, присущих данному активу. Для активов, не генерирующих потоки денежных средств независимо от потоков денежных средств, генерируемых другими активами, возмещаемая стоимость определяется для всей группы активов, генерирующих денежные средства, к которой относится данный актив.

Если возмещаемая стоимость актива (или генерирующей единицы) оказывается ниже его балансовой стоимости, балансовая стоимость этого актива уменьшается до возмещаемой стоимости. Убытки от обесценения немедленно отражаются в прибылях и убытках, за исключением случаев, когда актив подлежит регулярной переоценке. В этом случае убыток от обесценения учитывается как уменьшение резерва по переоценке.

В случаях когда убыток от обесценения восстанавливается, балансовая стоимость актива увеличивается до суммы, полученной в результате новой оценки его возмещаемой стоимости, однако таким образом, чтобы новая балансовая стоимость не превышала балансовую стоимость, которая была бы определена, если бы по этому активу не был отражен убыток от обесценения в предыдущие годы. Восстановление убытка от обесценения сразу же отражается в прибылях и убытках, за исключением случаев, когда актив подлежит регулярной переоценке. В этом случае восстановление убытка от обесценения учитывается как увеличение резерва по переоценке.

### 3.7 Финансовые активы

Финансовые активы классифицируются по следующим категориям:

- оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки;
- инвестиции, удерживаемые до погашения;
- активы, имеющиеся в наличии для продажи;
- ссуды (займы) и дебиторская задолженность.

Отнесение финансовых активов к той или иной категории зависит от их особенностей и целей приобретения и происходит в момент их принятия к учету.

В отчетном периоде у Группы нет финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки, финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи, и инвестиций, удерживаемых до погашения.

#### 3.7.1 Займы и дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность по основной деятельности, займы и прочая дебиторская задолженность с определенными или фиксированными платежами, которые не котируются на активном рынке, классифицируются как «займы и дебиторская задолженность». Займы и дебиторская задолженность первоначально отражаются по справедливой стоимости полученных средств, которая определяется с использованием преобладающих рыночных процентных ставок по аналогичным инструментам. В последующих периодах займы и дебиторская задолженность отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

Данный метод применяется в основном для долгосрочной задолженности, т.к. применение метода эффективной ставки для краткосрочной задолженности во многих случаях несущественно.

Займы и дебиторская задолженность отражены в составе краткосрочных активов, за исключением займов и дебиторской задолженности со сроком погашения более 12 месяцев с отчетной даты, которые отражаются в составе долгосрочных активов.

### 3.7.2 Обесценение финансовых активов

Балансовая стоимость финансовых и нефинансовых активов, за исключением отложенных налоговых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, изучается на каждую отчетную дату на предмет обесценения. При наличии объективных признаков обесценения производится оценка возмещаемой стоимости актива.

Группа на регулярной основе производит оценку предоставленных займов и дебиторской задолженности на наличие признаков обесценения. Займы и дебиторская задолженность обесцениваются с возникновением убытка от обесценения только в случае существования объективных признаков обесценения в результате событий, имевших место после первоначального признания актива и оказывающих поддающееся достоверной оценке воздействие на предполагаемые будущие потоки денежных средств по финансовому активу или группе финансовых активов.

В первую очередь Группа определяет наличие объективных признаков обесценения выданных займов и дебиторской задолженности на индивидуальной основе для существенных остатков.

В случае наличия объективных признаков обесценения по займам и дебиторской задолженности величина убытка определяется как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью предполагаемых будущих денежных потоков, включая суммы, возмещаемые по полученным гарантиям и залогу, рассчитанной по исходной для данного финансового актива эффективной ставке процента. Оценка предполагаемых будущих денежных потоков проводится на основе денежных потоков по соответствующему договору и статистики потерь по аналогичным инструментам, скорректированной с учетом текущей экономической ситуации.

В некоторых случаях статистика потерь по аналогичным инструментам, которая требуется для определения величины убытка от обесценения займов или дебиторской задолженности, может иметь существенные ограничения или быть вовсе неприменима. В таком случае Группа использует свой опыт и суждение для определения наиболее вероятной суммы убытка от обесценения.

Резерв по реальной к взысканию, но просроченной дебиторской задолженности определяются в зависимости от срока, прошедшего от даты предполагаемого погашения дебиторской задолженности установленного договором (в зависимости от срока просрочки платежа).

Устанавливаются следующие нормы для резервирования по сомнительным долгам:

- с просрочкой платежа до 90 дней - 0%;
- с просрочкой платежа от 90 до 180 дней - 30%;
- с просрочкой платежа от 180 до 365 дней - 75%;
- с просрочкой платежа свыше 365 дней - 100%.

Все убытки от обесценения по займам и дебиторской задолженности отражаются в составе прибылей и убытков в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе и восстанавливаются только в том случае, если последующее увеличение возмещаемой стоимости актива произошло из-за событий, возникших после признания убытка от обесценения по данному инструменту.

Начисление резерва на снижение стоимости дебиторской задолженности отражается в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в составе прочих расходов.

### 3.7.3 Списание финансовых активов

Группа списывает финансовые активы только в случае прекращения договорных прав на денежные потоки по ним или в случае передачи финансового актива и соответствующих рисков и выгод другой организации. Если Группа не передает, 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 связанных с ним возможных обязательствах. Если Группа сохраняет все основные риски и выгоды от владения переданным финансовым активом, она продолжает учитывать данный финансовый актив, а полученные при передаче средства отражает в виде обеспеченного займа.

### 3.8 Запасы

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин: чистой возможной цене продажи или фактической стоимости приобретения. Фактическая стоимость приобретения определяется методом средневзвешенной стоимости. Чистая возможная цена продажи – это оценочная цена продажи актива в ходе обычной деятельности за вычетом предполагаемых затрат на завершение реализации.

### 3.9 Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают денежные средства, банковские депозиты и высоколиквидные финансовые вложения со сроком погашения до трех месяцев, которые свободно конвертируются в соответствующие суммы денежных средств и риск изменения стоимости которых является незначительным.

### 3.10 Финансовые обязательства

Финансовые обязательства классифицируются либо как финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки, либо как прочие финансовые обязательства.

У Группы отсутствуют финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки.

Прочие финансовые обязательства, включая заемные средства, принимаются к учету по справедливой стоимости за вычетом расходов по операции.

В дальнейшем прочие финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Группа списывает финансовые обязательства только в случае их погашения, аннулирования или истечения срока действия.

### 3.11 Торговая и прочая кредиторская задолженность

Торговая и прочая кредиторская задолженность первоначально признается по справедливой стоимости и в дальнейшем учитывается с использованием метода эффективной процентной ставки.

### 3.12 Резервы предстоящих расходов

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

Величина резерва предстоящих расходов, отражаемая в учете, представляет собой наилучшую оценку суммы, необходимой для погашения обязательств, определенную на отчетную дату с учетом рисков и неопределенностей, характерных для данных обязательств. Если величина резерва предстоящих расходов рассчитывается на основании предполагаемых денежных потоков по погашению обязательств, резерв предстоящих расходов определяется как дисконтированная стоимость таких денежных потоков.

Резервы по судам отражаются в учете в зависимости от вероятности проигрыша Группы в судебном разбирательстве в качестве ответчика:

- Менее 5% - низкая вероятность – резерв не начисляется;
- От 5% до 50% - средняя вероятность – резерв на 50% от суммы иска;
- От 50% до 95% - высокая вероятность – резерв 75% от суммы иска;
- Свыше 95% - очень высокая вероятность – резерв на полную сумму иска.

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

## ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

Группа создает резервы под налоговые риски, если существует вероятность того, что для выполнения налоговых обязательств в соответствии с действующим российским законодательством возникает необходимость оттока средств. Такие резервы создаются на основании наиболее обоснованной, с точки зрения руководства, оценки их величины, которая может быть оспорена налоговыми органами с учетом действующего законодательства РФ и интерпретаций налоговыми органами. Резервы сохраняются и при необходимости пересматриваются на протяжении периода, в течение которого соответствующие налоги могут подвергнуться проверке со стороны налоговых органов. Как правило, этот период составляет три года с момента подачи налоговой декларации. По истечении указанного срока соответствующие резервы сторнируются. Резервы отражаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в составе прочих расходов.

Условные активы и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, но подлежат раскрытию при наличии вероятного притока / оттока экономических выгод.

### 3.13 *Пенсионные обязательства*

В ходе своей деятельности Группа производит обязательные отчисления в Пенсионный фонд Российской Федерации в отношении своих сотрудников. Обязательные отчисления в государственный пенсионный фонд отражаются по мере их возникновения. Пенсионные отчисления Группы отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

### 3.14 *Операции с иностранной валютой*

Операции в иностранной валюте отражаются в функциональной валюте по курсу, действовавшему на дату совершения операции. Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте по состоянию на отчетную дату, отражаются в функциональной валюте по курсу, действовавшему на отчетную дату. Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и отраженные по исторической стоимости, переводятся в функциональную валюту по курсу, действовавшему на дату совершения операции. Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и отраженные по справедливой стоимости, переводятся в функциональную валюту по курсу, действовавшему на дату определения справедливой стоимости. Курсовые разницы, возникающие в результате изменения валютных курсов, отражаются в составе прибылей и убытков в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

### 3.15 *Выручка*

Выручка от реализации услуг по аренде и техническому обслуживанию инвестиционного имущества подлежит признанию в составе доходов на равномерной основе на протяжении срока аренды за исключением случаев, когда другая систематическая основа более наглядно показывает временной график, по которому уменьшается получение выгод от арендуемого актива.

### 3.16 *Расходы*

В состав себестоимости услуг по аренде и техническому обслуживанию инвестиционного имущества относятся коммунальные платежи, ремонт и обслуживание зданий, аренда и субаренда имущества.

В состав административных расходов относятся затраты по заработной плате административного персонала и соответствующее страхование (социальное и пенсионное) и прочие расходы, напрямую не связанные с операционной арендой.

### 3.17 *Затраты по займам*

Затраты по займам, понесенные при строительстве какого-либо квалифицируемого актива, капитализируются в течение периода, который требуется для завершения и подготовки актива для его целевого использования, если этот актив впоследствии учитывается по исторической стоимости. Прочие затраты по займам списываются в расход отчетного периода.

Квалифицируемый актив – актив, подготовка которого к предполагаемому использованию или для продажи обязательно требует значительного времени – от 1 года и более.

### 3.18 Доходы и расходы по финансированию

В состав доходов от финансирования включаются процентные доходы по инвестированным средствам, дивидендный доход, изменения справедливой стоимости финансовых активов, классифицированных в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, доход от дисконтирования полученных займов и кредитов, процентный доход по финансовой аренде. Доход от дисконтирования признается в составе прибылей и убытков в момент возникновения, и его сумма рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента.

В состав расходов по финансированию включаются процентные расходы по займам, изменения справедливой стоимости финансовых активов, классифицированных в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, расход от дисконтирования выданных займов.

### 3.19 Налог на прибыль

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

#### 3.19.1 Текущий налог на прибыль

Сумма текущего налога определяется исходя из величины налогооблагаемой прибыли за год. Налогооблагаемая прибыль отличается от прибыли, отраженной в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, из-за статей доходов или расходов, подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения в другие годы, а также исключает вообще не подлежащие налогообложению или вычету для целей налогообложения статьи. Обязательства по текущему налогу на прибыль рассчитываются с использованием ставок налогообложения, утвержденных или практически утвержденных законодателем на отчетную дату.

#### 3.19.2 Отложенный налог

Отложенный налог признается в отношении временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств, отраженных в 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, балансовой для использования этих временных разниц. Налоговые активы и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы связаны с гудвиллом или возникают вследствие первоначального признания других активов и обязательств в рамках сделок (кроме сделок по объединению бизнеса), которые не влияют ни на налогооблагаемую, ни на бухгалтерскую прибыль.

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 законодателем 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 отчетную дату) в отношении способов возмещения или погашения балансовой стоимости активов и обязательств.

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в отчетности свернуто, если существует законное право произвести взаимозачет текущих налоговых активов и обязательств, относящихся к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом, и Группа намеревается взаимозачесть текущие налоговые активы и обязательства таким образом.

#### 3.19.3 Текущий и отложенный налог за отчетный период

Текущие и отложенные налоги признаются в составе прибылей и убытков в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, кроме случаев, когда они относятся к статьям, напрямую относимым к прочему совокупному доходу или собственному капиталу (в этом случае соответствующий налог также признается напрямую в капитале), или если они признаются в результате первоначального отражения сделок по объединению бизнеса. Налоговый эффект сделок по объединению бизнеса отражается при учете этих сделок.

#### 4 НОВЫЕ СТАНДАРТЫ И ИНТЕРПРЕТАЦИИ

Новые стандарты и интерпретации, которые вступили в силу с 1 января 2017 г.:

Перечисленные ниже изменения стандартов стали обязательными с 1 января 2017 г., но не оказали существенного влияния на Группу.

«Инициатива в сфере раскрытия информации» - Поправки к МСФО (IAS) 7 (выпущены 29 января 2016г., вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2017г. или после этой даты). В настоящее время Группа проводит оценку влияния этого стандарта на ее консолидированную финансовую отчетность;

«Признание отложенных налоговых активов по нереализованным убыткам» - Поправки к МСФО (IAS) 12 (выпущены 19 января 2016г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017г. или после этой даты).

Ежегодные усовершенствования МСФО (период 2014г.-2016г.) (выпущены 8 декабря 2016г. и вступают в силу, в части применения поправок к МСФО (IFRS) 12 – для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017г. или после этой даты).

□

Новые стандарты и интерпретации:

Опубликован ряд новых стандартов и интерпретаций, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты, и которые Группа не приняла досрочно:

МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с клиентами» (выпущен 28 мая 2014г., вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2018г. или позднее). В настоящее время Группа проводит оценку влияния этого стандарта на ее консолидированную финансовую отчетность;

МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (выпущен 13 января 2016г., вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2019г. или после этой даты). Стандарт не был утвержден к применению в РФ, в настоящее время Группа проводит оценку влияния этого стандарта на ее консолидированную финансовую отчетность;

Переводы в состав или из состава инвестиционной недвижимости – Поправки к МСФО (IAS) 40 (выпущены 8 декабря 2016г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018г. или после этой даты). В настоящее время Группа проводит оценку влияния этого стандарта на ее консолидированную финансовую отчетность;

Ожидается, что следующие стандарты и интерпретации после вступления в силу, не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (выпущен в июле 2014г. и вступает в силу с 1 января 2018г. или позднее).

Поправки к МСФО (IFRS) 2 «Платеж, основанный на акциях» (выпущены 20 июня 2016г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018г. или после этой даты).

Применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования» - Поправки к МСФО (IFRS) 4 (выпущены 12 сентября 2016г. и вступают в силу в зависимости от выбранного подхода: для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018г. или после этой даты – для организаций, выбравших временное исключение, и для годового периода, с которого организация впервые начала применять МСФО (IFRS) 9 – для организаций, которые выбрали подход наложения).

КРМФО (IFRIC) 22 – Операции в иностранной валюте и предоплата возмещения (выпущены 8 декабря 2016г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018г. или после этой даты).

Ежегодные усовершенствования МСФО (период 2014г.-2016г.) (выпущены 8 декабря 2016г. и вступают в силу, в части применения поправок к МСФО (IFRS) 1 и МСФО (IAS) 28 – для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018г. или после этой даты).

# ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

## 5 ПОЯСНЕНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

### 5.1 Выручка

| Тыс. руб.                                 | 2017           | 2016           |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Выручка от аренды                         | 276 661        | 368 869        |
| Выручка от эксплуатационных услуг         | 3 016          | 11 526         |
| Выручка по услугам технического заказчика | 19 059         | 24 857         |
| Доходы по прочим видам деятельности       | 19 443         | 15 797         |
|                                           | <b>318 180</b> | <b>421 049</b> |

### 5.2 Себестоимость

| Тыс. руб.                                   | 2017           | 2016           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Амортизация                                 | 60 480         | 61 274         |
| Коммунальные расходы                        | 23 108         | 21 604         |
| Расходы на содержание и эксплуатацию зданий | 19 799         | 20 795         |
| Ремонтные работы                            | 3 879          | 5 216          |
| Налог на имущество по зданиям               | 39 940         | 26 495         |
| Охрана объектов                             | 7 461          | 10 301         |
| Аренда земельных участков                   | 6 860          | 7 207          |
| Страхование зданий                          | 1 083          | 1 062          |
| Членство в СРО                              | 83             | 124            |
| Услуги по оценке стоимости имущества        | 740            | 336            |
| Прочее                                      | 77             | 76             |
|                                             | <b>163 511</b> | <b>154 491</b> |

### 5.3 Коммерческие расходы

Коммерческие расходы представлены вознаграждением агенту за оказание услуг по сдаче в аренду объектов недвижимого имущества, принадлежащих Группе на праве собственности либо аренды.

В 2017 г. агентское вознаграждение составило 24 677 тыс. руб. (в 2016 г. - 25 583 тыс. руб.)

### 5.4 Административные расходы

| Тыс. руб.                                                  | 2017          | 2016          |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Расходы на персонал, налоги и отчисления                   | 46 958        | 39 383        |
| Аренда офиса, уборка и обслуживание                        | 2 586         | 2 635         |
| Юридические, консультационные, информационные услуги       | 2 639         | 799           |
| Аудиторские услуги                                         | 1 218         | 1 089         |
| Офисная техника, программное обеспечение и их обслуживание | 797           | 809           |
| Услуги связи                                               | 275           | 343           |
| Амортизация оборудования и НМА                             | 352           | 481           |
| Прочие административные расходы                            | 381           | 251           |
|                                                            | <b>55 206</b> | <b>45 789</b> |

# ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

## 5.5 Прочие операционные доходы и расходы

|                                                         |                 |                |
|---------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Прочие доходы                                           |                 |                |
| Тыс. руб.                                               | 2017            | 2016           |
| Восстановление резервов по сомнительным долгам          | 508             |                |
| Штрафы, пени полученные                                 | 30              | 237            |
| Прочие доходы                                           | 315             | -              |
|                                                         | <u>853</u>      | <u>237</u>     |
| Прочие расходы                                          |                 |                |
| Тыс. руб.                                               | 2017            | 2016           |
| Резервы по сомнительным долгам / списание задолженности | -               | 2 978          |
| Обесценение активов                                     | 21 946          |                |
| Резервы под обесценение финансовых вложений             | 64 721          | 1 228          |
| Резервы по судебным искам и штрафам                     | -               | 639            |
| Услуги банков                                           | 21              | 179            |
| Расходы от реализации имущества                         | -               | 26             |
| Прочие расходы                                          | (6)             | 223            |
|                                                         | <u>86 782</u>   | <u>5 273</u>   |
| Итого прочие операционные доходы (расходы)              | <u>(85 929)</u> | <u>(5 036)</u> |

## 5.6 Финансовые доходы и расходы

|                                                   |                |                |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Финансовые доходы                                 |                |                |
| Тыс. руб.                                         | 2017           | 2016           |
| Проценты к получению                              | 104 564        | 251 161        |
|                                                   | <u>104 564</u> | <u>251 161</u> |
| Финансовые расходы                                |                |                |
| Тыс. руб.                                         | 2017           | 2016           |
| Проценты к уплате                                 | 58 020         | 168 957        |
| Курсовые разницы                                  | 101            | 14 232         |
| Расходы по гарантиям, поручительствам по кредитам | -              | -              |
| Расходы от дисконтирования                        | 50 297         | 752            |
|                                                   | <u>108 419</u> | <u>183 941</u> |
| Итого финансовые доходы (расходы)                 | <u>(3 855)</u> | <u>67 220</u>  |

## 5.7 Основные средства

| Тыс.руб.                                                                        | Здания и сооружения | Машины и оборудование | Производственный и хозяйственный инвентарь | Прочее     | Незавершенное кап. строительство | Итого        |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------------------------|------------|----------------------------------|--------------|
| <b>Первоначальная стоимость</b>                                                 |                     |                       |                                            |            |                                  |              |
| На 01.01.2015                                                                   | <u>211</u>          | <u>4 090</u>          | <u>313</u>                                 | <u>264</u> | <u>244</u>                       | <u>5 122</u> |
| Поступление                                                                     | -                   | -                     | -                                          | -          | 180                              | 180          |
| Перемещение из незавершенного кап. строительства в инвестиционную собственность | -                   | -                     | -                                          | -          | (180)                            | (180)        |
| Выбытие                                                                         | -                   | -                     | -                                          | -          | (244)                            | (244)        |
| На 31.12.2015                                                                   | <u>211</u>          | <u>4 090</u>          | <u>313</u>                                 | <u>264</u> | <u>-</u>                         | <u>4 878</u> |
| Поступление                                                                     | -                   | 190                   | -                                          | -          | 190                              | 381          |

# ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

|                                                                                |                     |                       |                                            |        |                                  |         |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------------------------|--------|----------------------------------|---------|
| Перемещение из незавершенного кап.строительства в основные средства            | -                   | -                     | -                                          | -      | (190)                            | (190)   |
| Выбытие                                                                        | (13)                | -                     | -                                          | -      | -                                | (13)    |
| На 31.12.2016                                                                  | 198                 | 4 280                 | 313                                        | 264    | 0                                | 5 056   |
| Поступление                                                                    | -                   | -                     | -                                          | 62     | 250                              | 312     |
| Перемещение из незавершенного кап.строительства в инвестиционную собственность | -                   | -                     | -                                          | -      | (187)                            | (187)   |
| Выбытие                                                                        | -                   | -                     | -                                          | (32)   | (62)                             | (94)    |
| На 31.12.2017                                                                  | 198                 | 4 280                 | 313                                        | 295    | 0                                | 5 086   |
| Тыс.руб.                                                                       | Здания и сооружения | Машины и оборудование | Производственный и хозяйственный инвентарь | Прочее | Незавершенное кап. строительство | Итого   |
| <b>Амортизация</b>                                                             |                     |                       |                                            |        |                                  |         |
| На 01.01.2015                                                                  | (121)               | (3 828)               | (59)                                       | (264)  | -                                | (4 272) |
| Амортизация за период                                                          | (7)                 | (130)                 | (16)                                       | -      | -                                | (153)   |
| На 31.12.2015                                                                  | (128)               | (3 958)               | (75)                                       | (264)  | -                                | (4 425) |
| Амортизация за период                                                          | (7)                 | (135)                 | (16)                                       | -      | -                                | (157)   |
| Амортизация по выбывающим основным средствам                                   | 6                   | -                     | -                                          | -      | -                                | 6       |
| На 31.12.2016                                                                  | (129)               | (4 093)               | (90)                                       | (264)  | -                                | (4 577) |
| Амортизация за период                                                          | (7)                 | (75)                  | (16)                                       | (5)    | -                                | (103)   |
| Амортизация по выбывающим основным средствам                                   | -                   | -                     | -                                          | 32     | -                                | 32      |
| На 31.12.2017                                                                  | (136)               | (4 169)               | (106)                                      | (237)  | -                                | (4 648) |
| <b>Итого балансовая стоимость</b>                                              |                     |                       |                                            |        |                                  |         |
| На 01.01.2015                                                                  | 90                  | 262                   | 254                                        | -      | 244                              | 850     |
| На 31.12.2015                                                                  | 83                  | 132                   | 238                                        | -      | -                                | 453     |
| На 31.12.2016                                                                  | 69                  | 187                   | 223                                        | -      | 0                                | 479     |
| На 31.12.2017                                                                  | 62                  | 112                   | 207                                        | 57     | 0                                | 438     |

## 5.8 Инвестиционная собственность

В целях составления отчетности по МСФО Группа определяет стоимость инвестиционной собственности по методу фактических затрат и использует справедливую стоимость имущества при первоначальном признании на 01.01.2012г.:

|                                                                   |         |                |           |
|-------------------------------------------------------------------|---------|----------------|-----------|
| Тыс. руб.                                                         | По РСБУ | Сумма дооценки | По МСФО   |
| Балансовая стоимость инвестиционной собственности на 01.01.2012г. | 311 699 | 2 350 363      | 2 662 062 |

Тыс. руб.

Инвестиционная  
собственность

Первоначальная стоимость

На 01.01.2015

2 692 103

Перемещение из незавершенного кап.строительства в инвестиционную

180

# ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

|                                                                                |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| собственность                                                                  |                                 |
| На 31.12.2015                                                                  | 2 692 283                       |
| Перемещение из незавершенного кап.строительства в инвестиционную собственность | -                               |
| На 31.12.2016                                                                  | 2 692 283                       |
| Перемещение из незавершенного кап.строительства в инвестиционную собственность | 187                             |
| На 31.12.2017                                                                  | 2 692 470                       |
| Тыс. руб.                                                                      | Инвестиционная<br>собственность |
| Амортизация                                                                    |                                 |
| На 01.01.2015                                                                  | (203 352)                       |
| Амортизация за период                                                          | (63 886)                        |
| На 31.12.2015                                                                  | (267 238)                       |
| Амортизация за период                                                          | (61 252)                        |
| На 31.12.2016                                                                  | (328 490)                       |
| Амортизация за период                                                          | (60 474)                        |
| Обесценение                                                                    | (21 946)                        |
| На 31.12.2017                                                                  | (410 910)                       |
| Итого балансовая стоимость                                                     |                                 |
| На 01.01.2015                                                                  | 2 488 751                       |
| На 31.12.2015                                                                  | 2 425 045                       |
| На 31.12.2016                                                                  | 2 363 793                       |
| На 31.12.2017                                                                  | 2 281 560                       |

Выручка от сдачи помещений в аренду в 2017 г. составила 276 661 тыс.руб. (в 2016 г. – 368 869 тыс.руб.). Инвестиционная собственность представлена в основном офисными зданиями и прочей коммерческой недвижимостью, расположенной в г. Москве и Московской области.

Инвестиционное имущество учитывается по методу фактических затрат и амортизируется линейным способом на основе его оценочного срока эксплуатации. Амортизация в 2017 г. составила 60 474 тыс. руб. (в 2016 г. – 61 252 тыс. руб.).

Ряд зданий предоставлены в качестве обеспечения по банковским кредитам. На 31.12.2017 г. залоговая стоимость составляет 1 049 948 тыс. руб. и включает залог прав аренды земельных участков. Остаточная стоимость предоставленного в залог имущества на 31.12.2017 г. составляет 1 108 101 тыс.руб. (на 31.12.2016 г. – 2 283 423 тыс. руб.).

Одно из зданий предоставлено в залог в обеспечение исполнения обязательств Компании с ограниченной ответственностью Прайм Эмеральд Трейдинг Лимитед, предусмотренных Договором о предоставлении банковской гарантии. На 31.12.2017 г. залоговая стоимость здания составляет 207 363 тыс. руб. и включает залог прав аренды земельных участков. Остаточная стоимость предоставленного в залог имущества на 31.12.2017 г. составляет 263 741 тыс.руб.

Согласно оценки оценщика справедливая стоимость инвестиционного имущества на 31.12.16 г. составляет сумму 2 818 910 тыс. руб. В рамках проведения теста на обесценение была рассчитана возмещаемая стоимость инвестиционного имущества на 31.12.2017 г., как средняя величина справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу и ценности использования. Данный подход применен Руководством для целей более объективного представления финансового состояния и результатов деятельности. Согласно оценке руководства Группы, возмещаемая стоимость инвестиционного имущества составила 2 690 678 тыс. руб. Выявлены признаки обесценения по двум зданиям. Балансовая стоимость этих двух зданий составляет на

# ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

31.12.17 г. сумму 493 356 тыс. руб. Возмещаемая стоимость по оценкам Руководства составляет на 31.12.17 г. сумму 471 410 тыс. руб. Обесценение по ним на 31.12.17 г. составило сумму 21 946 тыс. руб. Обесценение в сумме 21 946 тыс. руб. отражено в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе по статье Прочие операционные доходы (расходы).

## 5.9 Нематериальные активы

| Тыс. руб.                                        | Лицензии на программное обеспечение |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------|
| На 01.01.2015                                    | 484                                 |
| Поступление                                      | 75                                  |
| На 31.12.2015                                    | 559                                 |
| Поступление                                      | 313                                 |
| Выбытие                                          | (56)                                |
| На 31.12.2016                                    | 816                                 |
| Поступление                                      | 504                                 |
| Выбытие                                          | (305)                               |
| На 31.12.2017                                    | 1 015                               |
| Тыс. руб.                                        | Лицензии на программное обеспечение |
| Амортизация                                      |                                     |
| На 01.01.2015                                    | (113)                               |
| Амортизация за период                            | (105)                               |
| На 31.12.2015                                    | (218)                               |
| Амортизация за период                            | (306)                               |
| Амортизация по выбывающим нематериальным активам | 56                                  |
| На 31.12.2016                                    | (468)                               |
| Амортизация за период                            | (256)                               |
| Амортизация по выбывающим нематериальным активам | 305                                 |
| На 31.12.2017                                    | (419)                               |
| Итого балансовая стоимость                       |                                     |
| На 01.01.2015                                    | 370                                 |
| На 31.12.2015                                    | 341                                 |
| На 31.12.2016                                    | 348                                 |
| На 31.12.2017                                    | 596                                 |

## 5.10 Финансовые активы

| Тыс. руб.                           | Ставка по договору, % | На 31.12.2017 | На 31.12.2016 |
|-------------------------------------|-----------------------|---------------|---------------|
| <b>Займы выданные долгосрочные</b>  |                       |               |               |
| Займы выданные                      | 13,50%                | -             | 435 448       |
| Резервы по займам выданным          |                       | -             | -             |
|                                     |                       | -             | 435 448       |
| <b>Займы выданные краткосрочные</b> |                       |               |               |
| Займы выданные                      | 5-14%                 | 1 238 327     | 772 049       |
| Проценты по займам выданным         |                       | 412 321       | 307 818       |
| Дисконтирование                     |                       | (95 044)      | (44 747)      |

# ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

Резервы по займам выданным

(64 721)

1 490 884

1 035 120

| Займы выданные        | Валюта | Номинальная<br>процентная<br>ставка, % | Эффективная<br>процентная<br>ставка, % | Срок<br>погашения |
|-----------------------|--------|----------------------------------------|----------------------------------------|-------------------|
| На 31 декабря 2017 г. | Руб.   | 5-14%                                  | 10,5-15,9%                             | 2018 г.           |
| На 31 декабря 2016г.  | руб.   | 13,5%                                  | 12,9%                                  | 2018г.-2020г.     |
|                       | руб.   | 5,0-15%                                | 10,5-15,9%                             | 2017г.            |
| На 31 декабря 2015г.  | руб.   | 13,5%                                  | 12,9%                                  | 2018г.-2020г.     |
|                       | руб.   | 5,0-15%                                | 12,8-16,45%                            | 2016г.            |

В 2017 г. создан резерв по займам выданным в сумме 64 721 тыс. руб. Данный резерв создан в отношении долга ООО "Корпорация Главмосстрой" (05.06.17 г. введена процедура наблюдения). Номинальная величина задолженности на 31.12.17 г. составляет сумму 561 082 тыс. руб. На заседании кредиторов от 27.11.17 г. принято решение о заключении мирового соглашения. Проектом мирового соглашения предусмотрено погашение 50% долга 30.06.18 г., оставшиеся 50%-31.12.18 г. Мы ожидаем, что данное мировое соглашение будет утверждено арбитражным судом в апреле-мае 2018 г. Исходя из положительного опыта сотрудничества с вышеуказанным контрагентом (своевременное исполнение обязательств по Договору займа), но при этом учитывая факты введения наблюдения, включение долга в реестр требований кредиторов, наличие проекта мирового соглашения, по нашим оценкам вероятность неисполнения ООО «Корпорация Главмосстрой» своих обязательств составляет порядка 10-12%. Соответственно, нами сформирован резерв в сумме 64 721 тыс. руб.

В обеспечение исполнения обязательств по части договоров займов выданных Обществом получены акции ОАО «Автоэкспедиционный комбинат № 45». Залоговая стоимость акций составляет сумму 100 000 тыс. руб. и соответствует сумме займов, выданных в рамках данной части договоров.

## 5.11 Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность

Тыс. руб.

Авансы выданные (краткосрочные)  
Краткосрочная ДЗ покупателей и заказчиков  
Краткосрочная ДЗ по платежам в бюджет и во внебюджетные фонды  
Краткосрочная ДЗ прочая  
Резерв по сомнительной ДЗ

|  | На 31.12.2017 | На 31.12.2016 |
|--|---------------|---------------|
|  | 3 255         | 2 673         |
|  | 11 749        | 19 641        |
|  | 438           | 993           |
|  | 32 838        | 56 276        |
|  | (8 063)       | (8 629)       |
|  | 40 217        | 70 952        |

Тыс. руб.

Торговая дебиторская задолженность, всего  
в том числе:  
непросроченная и не обесцененная  
просроченная, но не обесцененная  
просроченная обесцененная  
обесценение торговой дебиторской задолженности

|  | На 31.12.2017 | На 31.12.2016 |
|--|---------------|---------------|
|  | 3 686         | 11 373        |
|  | 4 047         | 9 094         |
|  | 7 701         | 1 200         |
|  | (8 063)       | 9 347         |
|  |               | (8 268)       |

# ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

Тыс. руб.

На 31.12.2017 На 31.12.2016

Просроченная не обесцененная торговая дебиторская  
задолженность по срокам давности от установленного срока  
погашения  
до 3 месяцев  
от 3 до 6 месяцев  
от 6 до 12 месяцев  
свыше 1 года

|   |       |
|---|-------|
| - | 1 200 |
| - | -     |
| - | -     |
| - | 1 200 |

## 5.12 Денежные средства и денежные эквиваленты

Тыс. руб.

На 31.12.2017 На 31.12.2016

Денежные средства на расчетных счетах в банках

|       |       |
|-------|-------|
| 3 900 | 5 444 |
| 3 900 | 5 444 |

## 5.13 Уставный капитал

Уставный капитал Группы на 31 декабря 2017 г. составляет 54 298 тыс. руб., состоит из 542 980 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 100 руб. за акцию.

## 5.14 Резервный капитал

Резервный капитал включает суммы резервов, сформированных в соответствии с законодательством РФ об акционерных обществах и обществах с ограниченной ответственностью и нормами учредительных документов компаний, входящих в Группу.

## 5.15 Кредиты и займы

Кредиты, займы полученные  
Тыс. руб.

На 31.12.2017 На 31.12.2016

Долгосрочные обязательства  
Кредиты обеспеченные

|         |         |
|---------|---------|
| 337 935 | 437 935 |
| 337 935 | 437 935 |

Краткосрочные обязательства  
Кредиты обеспеченные

|         |   |
|---------|---|
| 100 000 | - |
| 100 000 | - |

| Кредиты, займы<br>полученные | Валюта | Номинальная<br>процентная<br>ставка, % | Эффективная<br>процентная<br>ставка, % | Срок<br>погашения | Сумма     |
|------------------------------|--------|----------------------------------------|----------------------------------------|-------------------|-----------|
| На 31 декабря 2017 г.        | Руб.   | 12,75%                                 | 12,75%                                 | 2018-2020г.г.     | 437 935   |
| На 31 декабря 2016г.         | руб.   | 13,5%                                  | 13,5%                                  | 2018-2020г.г.     | 437 935   |
| На 31 декабря 2015г.         | руб.   | 13,5%                                  | 13,5%                                  | 2018-2020г.г.     | 437 935   |
|                              | руб.   | 12,0%                                  | 12,0%                                  | 2016г.            | 1 000 000 |

# ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

## 5.16 Кредиторская задолженность

| Тыс. руб.                                  | На 31.12.2017 | На 31.12.2016 |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Долгосрочные обязательства</b>          |               |               |
| Авансы полученные от покупателей           | 14 434        | 11 372        |
|                                            | <b>14 434</b> | <b>11 372</b> |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>         |               |               |
| Краткосрочная КЗ поставщикам и подрядчикам | 6 877         | 5 553         |
| Задолженность перед персоналом             | -             | -             |
| Задолженность по налогам и сборам          | 19 734        | 19 642        |
| Авансы полученные от покупателей           | 17 144        | 34 451        |
|                                            | <b>43 754</b> | <b>59 647</b> |

В 2017 г. Группой изменен подход к отражению НДС с авансов. Авансы отражены с учетом НДС. Соответственно произведен пересчет сопоставимых показателей на 31.12.16 г. НДС с авансов полученных от покупателей на 31.12.16 г. составляет сумму 6 990 тыс. руб.

| Показатель                                     | На 31.12.16<br>До пересчета | На 31.12.16<br>После пересчета | Изменения |
|------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------|
| Прочие оборотные активы                        | -                           | 6 990                          | 6 990     |
| Долгосрочные авансы, полученные от покупателей | 9 637                       | 11 372                         | 1 735     |
| Кредиторская задолженность                     | 54 392                      | 59 647                         | 5 255     |

## 5.17 Расчеты по операционной аренде

### 5.17.1 Группа выступает в качестве арендодателя

Операционная аренда представлена договорами на аренду помещений, являющихся инвестиционной собственностью Группы.

Основная часть договоров аренды заключена Группой на срок до 1 года, в отдельных случаях - долгосрочные, на срок до 5 лет.

Арендные платежи по заключенным на отчетную дату договорам операционной аренды подлежат получению в следующем порядке:

| Тыс. руб.     | На 31 декабря  |                |
|---------------|----------------|----------------|
|               | 2017           | 2016           |
| Менее года    | 207 911        | 218 202        |
| От 1 до 5 лет | 521 329        | 418 771        |
|               | <b>729 241</b> | <b>636 973</b> |

## ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

Выручка по договорам операционной аренды, признанная в отчете о совокупном доходе в течение года, закончившегося 31 декабря 2017 года, составила 276 661 тыс. руб. (2016 г. – 368 869 тыс. руб.)

Задолженность по договорам операционной аренды при участии Группы в качестве арендодателя представлена в таблице. Кредиторская задолженность включает обеспечительные платежи от арендаторов (в т.ч. НДС), предусмотренные договорами аренды, а также внесенные арендаторами авансовые платежи.

| Тыс. руб.                               | На 31 декабря |          |
|-----------------------------------------|---------------|----------|
|                                         | 2017          | 2016     |
| Дебиторская задолженность               | 8 697         | 8 113    |
| Кредиторская задолженность              | (31 577)      | (44 923) |
| Итого задолженность по договорам аренды | (22 880)      | (36 810) |

### 5.17.2 Группа выступает в качестве арендатора

Договоры аренды представляют собой в основном договоры на аренду земельных участков, на которых расположена инвестиционная собственность Группы. Указанные договоры заключены на срок до 49 лет.

Кроме земельных участков, Группа также арендует офисные площади по договорам операционной аренды. Такие договоры аренды были заключены первоначально на срок до 1 года с правом последующего продления.

Данную аренду Группа классифицирует как операционную, поскольку:

- 1) в договорах аренды земельных участков предусмотрен пересмотр суммы арендной платы в соответствии с коэффициентами, устанавливаемыми Законодательством. Таким образом, Арендодатель сохраняет на себе риск колебания справедливой стоимости земли.
- 2) земельные участки и помещения могут быть использованы только для конкретных целей, в случае нарушения целевого использования Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке
- 3) в конце срока действия договора арендатор может пролонгировать его, но на тех рыночных условиях, которые будут действовать к концу срока действия договора.

Арендные платежи по заключенным на отчетную дату договорам операционной аренды подлежат уплате в следующем порядке:

| Тыс. руб.     | На 31 декабря |         |
|---------------|---------------|---------|
|               | 2017          | 2016    |
| Менее года    | 6 863         | 8 714   |
| От 1 до 5 лет | 27 453        | 27 125  |
| Свыше 5 лет   | 191 521       | 197 484 |
|               | 225 837       | 233 323 |

Расходы по договорам операционной аренды признаны в отчете о совокупном доходе:

| Тыс. руб.                | 2017  | 2016  |
|--------------------------|-------|-------|
| Себестоимость            | 6 860 | 7 207 |
| Административные расходы | 2 411 | 2 463 |
|                          | 9 271 | 9 670 |

### 5.18 Связанные стороны

# ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

Состав участников Группы на 31.12.2016г.:

1. БИ-И-СИ КОНСАЛТ ЛИМИТЕД/ ВЕС CONSULT LIMITED - 105 270 акций, что составляет 19,3875% от общего количества акций.
2. Водьетия Инвестментс Лимитед/ Wodyetia Investments Limited - 105 270 акций, что составляет 19,3875% от общего количества акций.
3. КУРШИД ЛИМИТЕД (KURSHEED LIMITED) - 105 270 акций, что составляет 19,3875% от общего количества акций.
4. Табебула Холдингз Лимитед/ Tabebula Holdings Limited - 105 270 акций, что составляет 19,3875% от общего количества акций.
5. Прайм Эмеральд Трейдинг Лимитед/ Prime Emerald Trading Limited - 54 775 акций, что составляет 10,0878% от общего количества акций.
6. Фокаччиано Венчурз Лимитед/ Focacciaco Ventures Limited - 54 297 акций, что составляет 9,9998% от общего количества акций.
7. Общество с ограниченной ответственностью «Факел» (Россия) - 610 акций, что составляет 0,12% от общего количества акций.
8. Физические лица - 12 218 акций, что составляет 2,25% от общего количества акций

Состав участников Группы на 31.12.2017 г.:

1. Прайм Эмеральд Трейдинг Лимитед/ Prime Emerald Trading Limited - 476 464 акций, что составляет 87,75% от общего количества акций.
2. Фокаччиано Венчурз Лимитед/ Focacciaco Ventures Limited 54 298 акций, что составляет 10% от общего количества акций.
3. Физические лица - 12 218 акций, что составляет 2,25% от общего количества акций.

Цены по сделкам со связанными сторонами по продаже и покупке операционных и финансовых ресурсов основываются на рыночных ценах, в соответствии с условиями рынка.

В пользу ключевого управленческого персонала (Генеральным директорам) было начислено следующее вознаграждение:

|                                           | За год, закончившийся<br>31 декабря, тыс.руб. |        |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------|
|                                           | 2017г.                                        | 2016г. |
| Заработная плата                          | 1 320                                         | 1 555  |
| Отпускные                                 | 154                                           | 104    |
| Премии                                    | 985                                           | 300    |
| Итого вознаграждения денежными средствами | 2 459                                         | 1 960  |

Размер вознаграждения ключевому управленческому персоналу определяется на основании результатов работы каждого из руководителей и рыночных трендов. Группа также обеспечивает медицинское страхование основного управленческого персонала.

Информация об операциях Группы с акционерами (участниками) и прочими связанными сторонами представлена в следующих таблицах.

Тыс. руб.

| Активы компаний Группы                           | На 31 декабря |        |
|--------------------------------------------------|---------------|--------|
|                                                  | 2017          | 2016   |
| Торговая дебиторская задолженность               | 14            | 5 358  |
| Прочая дебиторская задолженность                 | 0             | 53 423 |
| Резерв по сомнительной дебиторской задолженности | 0             | -461   |

# ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

|                                 |               |                |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Займы выданные:                 |               |                |
| прочие связанные стороны        | 87 596        | 439 914        |
| балансовая стоимость            | 87 596        | 439 914        |
| эффект дисконтирования на актив | 87 596        | 445 810        |
|                                 | 0             | -5 897         |
|                                 | <u>87 610</u> | <u>498 234</u> |
| Обязательства компаний Группы   |               |                |
| Кредиторская задолженность      | 0             | (3 388)        |
|                                 | <u>0</u>      | <u>(3 388)</u> |

Тыс. руб.

|                                    | На 31 декабря |                |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Займы                              | 2017          | 2016           |
| Займы, выданные связанным сторонам | 87 596        | 439 914        |
|                                    | <u>87 596</u> | <u>439 914</u> |

Тыс. руб.

|                                     | За год, закончившийся 31 декабря |               |
|-------------------------------------|----------------------------------|---------------|
| Доходы                              | 2017                             | 2016          |
| Комиссия                            | 14                               |               |
| Услуги технического заказчика       | -                                | 9 559         |
| Процентные доходы                   | 10 329                           | 42 461        |
| Доходы (расходы) от дисконтирования | -                                | (333)         |
|                                     | <u>10 343</u>                    | <u>51 686</u> |

Тыс. руб.

|                                                            | За год, закончившийся 31 декабря |               |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------|
| Доходы и расходы по финансовой деятельности                | 2017                             | 2016          |
| Доходы по процентам по займам, выданным связанным сторонам | 10 329                           | 42 461        |
| Доходы (расходы) от дисконтирования                        | -                                | (333)         |
|                                                            | <u>10 329</u>                    | <u>42 127</u> |

Тыс. руб.

|                                               | За год, закончившийся 31 декабря |               |
|-----------------------------------------------|----------------------------------|---------------|
| Расходы                                       | 2017                             | 2016          |
| Коммерческие расходы/Агентское вознаграждение | -                                | 25 583        |
| Управленческие расходы/Аренда офиса           | -                                | 2 203         |
| Прочие расходы                                | -                                | 163           |
|                                               | <u>-</u>                         | <u>27 949</u> |

Займы выданы связанным сторонам на краткосрочной основе с номинальными фиксированными ставками 13%. Эффективные ставки по договорам составляют 13%. Справедливая стоимость займов равна их балансовой стоимости.

# ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

В обеспечение исполнения обязательств по части договоров займов выданных Обществом получены акции ОАО «Автоэкспедиционный комбинат № 45». Залоговая стоимость акций составляет сумму 100 000 тыс.руб. и соответствует сумме займов, выданных в рамках данной части договоров.

## 5.19 Налог на прибыль

Тыс. руб.

|                          | За год, закончившийся 31 декабря |                 |
|--------------------------|----------------------------------|-----------------|
|                          | 2017                             | 2016            |
| Текущий налог на прибыль | (34 669)                         | (61 819)        |
| Отложенные налоги        | 37 457                           | 9 900           |
|                          | <u>2 788</u>                     | <u>(51 919)</u> |

Ставка налога на прибыль в юрисдикции действия Группы составляет 20%.

### 5.19.1 Отложенный налог

Отложенные налоговые требования и обязательства взаимозачитываются, когда имеется юридически обоснованное право зачесть текущее налоговое требование против текущего налогового обязательства, и когда отложенные налоги на прибыль связаны с подобными налогами в рамках одной юрисдикции. Совокупное движение по счетам учета отложенного налога показано ниже:

Тыс. руб.

|                                              | За год, закончившийся 31 декабря |               |
|----------------------------------------------|----------------------------------|---------------|
|                                              | 2017                             | 2016          |
| на 01 января                                 |                                  |               |
| Налог, включенный в прибыли и убытки         | 34 669                           | 61 819        |
| Налог, признанный в прочем совокупном доходе | (37 457)                         | (9 900)       |
| на 31 декабря                                | <u>(2 788)</u>                   | <u>51 919</u> |

### 5.19.2 Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Различия между МСФО и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению временных разниц между текущей стоимостью активов и обязательств в целях составления финансовой отчетности и в целях налогообложения. Налоговые последствия движения этих временных разниц подробно представлены ниже и отражаются по ставке 20%.

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

Тыс.руб.

|                                              | Активы                |          | Обязательства         |           | Нетто-величина        |           |
|----------------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|-----------|-----------------------|-----------|
|                                              | На 31 декабря<br>2017 | 2016     | На 31 декабря<br>2017 | 2016      | На 31 декабря<br>2017 | 2016      |
| Инвестиционное имущество                     |                       |          |                       |           |                       |           |
| Финансовые активы                            | (47 371)              | (52 418) | (403 368)             | (418 053) | (403 368)             | (418 053) |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность  | 79 556                | 63 083   |                       |           | (47 371)              | (52 418)  |
|                                              |                       |          |                       |           | 79 556                | 63 083    |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность |                       |          | 171                   | (1 251)   | 171                   | (1 251)   |
| Резервы в составе обязательств               |                       |          |                       | 128       | -                     | 128       |
| Отложенный доход                             |                       |          | 31                    |           | 31                    |           |
| Убыток по налоговой декларации               | 1 614                 | 1 687    |                       |           | 1 614                 | 1 687     |

# ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

|                                           |        |        |           |           |           |           |
|-------------------------------------------|--------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Чистые налоговые активы / (обязательства) | 33 799 | 12 353 | (403 165) | (419 175) | (369 366) | (406 823) |
|-------------------------------------------|--------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|

## 5.19.3 Движение временных разниц в периоде

| Тыс.руб.                                     | 31 декабря<br>2016 | Признаны в<br>составе<br>прибыли и<br>убытков | 31 декабря<br>2017 |
|----------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------|--------------------|
| Инвестиционное имущество                     | (418 053)          | 14 685                                        | (403 368)          |
| Финансовые активы                            | (52 418)           | 5 047                                         | (47 371)           |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность  | 63 083             | 16 473                                        | 79 556             |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | (1 251)            | 1 422                                         | 171                |
| Резервы в составе обязательств               | 128                | (128)                                         | -                  |
|                                              |                    | 31                                            | 31                 |
| Убыток по налоговой декларации               | 1 687              | (73)                                          | 1 614              |
|                                              | (406 823)          | 37 457                                        | (369 366)          |

## 5.20 Управление капиталом и финансовыми рисками

### 5.20.1 Управление капиталом

Общая программа Группы по управлению рисками сконцентрирована на непредсказуемости финансовых рынков и нацелена на минимизацию потенциальных негативных последствий для финансового положения Группы. Кроме того, управление капиталом Группы нацелено на соблюдение требований законодательства Российской Федерации по акционерным обществам и обществам с ограниченной ответственностью, в частности:

- капитал акционерных обществ не должен быть менее 100 тыс. руб., а обществ с ограниченной ответственностью – менее 10 тыс. руб.;
- в случае если минимально допустимый акционерный (уставный) капитал общества превышает стоимость чистых активов, рассчитанную в соответствии с действующим законодательством, данное общество подлежит ликвидации.

Руководство стремится поддерживать баланс между более высокой доходностью, достижение которой возможно при более высоком уровне заимствований, и преимуществами и безопасностью, которые обеспечивает устойчивое положение в части капитала.

Ниже приведено соотношение заемных и собственных средств на отчетные даты:

| Тыс. руб.                                      | На 31 декабря |           |
|------------------------------------------------|---------------|-----------|
|                                                | 2017          | 2016      |
| Обязательства по кредитам и займам             | 437 935       | 437 935   |
| За минусом: Денежные средства и их эквиваленты | 3 900         | 5 444     |
| Итого чистые заемные средства                  | 434 036       | 432 491   |
| Собственный капитал                            | 2 989 309     | 3 001 519 |
| Итого капитал                                  | 2 989 309     | 3 001 519 |
| Коэффициент финансовой устойчивости Группы     | 14,52%        | 14,41%    |

## ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

Обязательства по кредитам и займам включают краткосрочные и долгосрочные заемные средства — более подробная информация представлена в Примечании 5.12 «Кредиты и займы». Собственный капитал включает весь капитал Группы и резервы, которые управляются по тем же принципам, что и акционерный (уставный) капитал.

На 31 декабря 2017г. коэффициент финансовой устойчивости составил 14,52%, на 31 декабря 2016г. 14,41%.

Группа не имеет официальной политики по управлению капиталом. Уменьшение показателя в динамике и поддержание его на уровне ниже оптимального (50%) свидетельствует об уменьшении зависимости предприятия от внешних инвесторов и кредиторов, что соответствует общей тенденции в рамках отрасли. Таким образом, инвесторы снижают кредитные риски Группы.

### 5.20.2 Управление финансовыми рисками

Деятельность Группы подвержена влиянию различных рисков, включая рыночные риски (риск изменения обменного курса, риск изменения процентных ставок), кредитный риск и риск ликвидности. Общая политика Группы по управлению рисками нацелена на минимизацию потенциальных негативных последствий на финансовые результаты Группы. Группа не использует политику хеджирования финансовых рисков.

### 5.20.3 Рыночный риск

Рыночный риск — это риск влияния изменений рыночных факторов, включая валютные обменные курсы, процентные ставки, на финансовые результаты Группы или стоимость принадлежащих ей финансовых инструментов.

#### Валютный риск

Группа подвержена валютному риску вследствие колебания обменных курсов, в частности, доллара США. Валютный риск связан с активами, обязательствами, операциями и финансированием, выраженным в иностранной валюте.

Группа не использует производные финансовые инструменты для снижения подверженности валютному риску.

Ниже представлены финансовые активы и обязательства, выраженные в Долларах США:

| Тыс. руб.     | На 31 декабря |       |
|---------------|---------------|-------|
|               | 2017          | 2016  |
| Активы        | -             | -     |
| Обязательства | -             | 4 292 |

На 31.12.16 г. Группа в основном подвержена риску изменения курса Доллара США. Риск изменения курса доллара США на 31.12.17 г. отсутствует вследствие отсутствия активов и обязательств, выраженных в Долларах США.

В таблице ниже представлены подробные данные о чувствительности Группы к повышению или снижению курса рубля на 10% по отношению к соответствующим валютам. Уровень чувствительности 10% используется при анализе и подготовке внутренней отчетности по валютному риску для принятия управленческих решений и отражает проведенную руководством Группы оценку разумно возможного изменения курсов валют.

Анализ чувствительности к риску рассматривает только остатки по денежным статьям, выраженным в иностранной валюте, и корректирует пересчет этих остатков на отчетную дату при условии 10-процентного изменения курсов валют. Положительная сумма, указанная ниже, отражает увеличение прибыли при укреплении курса рубля по отношению к соответствующей валюте на 10%. Ослабление курса рубля по отношению к соответствующей валюте на 10% окажет сопоставимое влияние на прибыль, при этом указанные ниже суммы будут отрицательными.

# ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

Тыс. руб.

За год, закончившийся 31 декабря  
2017 2016

Прибыль / Убытки

Влияние USD

- 429

Данный риск в основном относится к остаткам дебиторской и кредиторской задолженности, денежным средствам на 31.12.16 г., выраженным в долларах США. Данный риск на 31.12.17 г. отсутствует.

По мнению руководства, анализ чувствительности не полностью отражает присущий деятельности Группы валютный риск, так как величина риска на конец года не соответствует величине риска, существовавшего в течение года.

## Риск влияния изменений процентных ставок на денежные потоки и справедливую стоимость

Колебания рыночных процентных ставок оказывают влияние на финансовое положение и потоки денежных средств Группы. Все полученные займы и кредиты Группы - с фиксированными процентными ставками, что подвергает Группу риску изменения справедливой стоимости этих займов и кредитов.

### 5.20.4 Кредитный риск

Кредитный риск – это риск потенциального финансового убытка, который может возникнуть у Группы при невыполнении контрагентами договорных обязательств. Максимальная величина данного риска соответствует стоимости активов, которые могут быть утрачены.

Кредитный риск возникает по денежным средствам и их эквивалентам, производным финансовым инструментам и депозитам в банках и финансовых учреждениях.

Для Группы основным финансовым инструментом, подверженным кредитному риску, является дебиторская задолженность. Руководство Группы периодически оценивает кредитный риск по дебиторской задолженности, учитывая финансовое положение покупателей, их кредитную историю и прочие факты.

Политика Группы предусматривает работу исключительно с кредитоспособными контрагентами и получение при необходимости достаточного обеспечения для снижения риска убытков от неисполнения обязательств. Руководство также периодически оценивает дебиторскую задолженность по срокам ее возникновения и учитывает данный анализ при расчете резерва на снижение стоимости дебиторской задолженности.

Влияние кредитного риска, в основном, зависит от индивидуальных особенностей покупателей, от риска неисполнения обязательств и страхового риска. Несмотря на то, что текущая экономическая ситуация может оказать влияние на способность заказчиков погашать свой долг, Руководство считает, что резерв под снижение стоимости дебиторской задолженности является достаточным.

Денежные средства и их эквиваленты размещаются только в тех банках, которые, по мнению Группы, имеют минимальный риск дефолта.

### 5.20.5 Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их исполнения. Управление рисками ликвидности включает в себя поддержание в наличии достаточного количества денежных средств и доступность финансовых ресурсов посредством обеспечения кредитных линий. Управление риском ликвидности осуществляется централизованно на уровне Группы. Руководство регулярно отслеживает планируемые поступления денежных средств и платежи, сформировало систему управления краткосрочным, среднесрочным и долгосрочным финансированием и ликвидностью Группы.

В управлении данным риском важным фактором является наличие доступа Группы к финансовым ресурсам банков и прочих рынков капитала. В связи с динамичным характером деятельности Группы Руководство

# ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

поддерживает гибкую стратегию в привлечении финансовых ресурсов, сохраняя возможность доступа к выделенным кредитным линиям.

В таблицах ниже финансовые обязательства Группы сгруппированы по срокам погашения исходя из периода на отчетную дату, оставшегося до даты погашения, согласно условиям договора. Суммы в таблице представляют собой недисконтированные потоки денежных средств в соответствии с договорами. В таблице приведены денежные потоки как по процентным платежам, так и по основной сумме обязательств.

| На 31.12.2016г.                              | Средневзвешенная ставка по договору, % | до 1 года | 1 - 2 года | 2 - 5 лет | свыше 5 лет | Итого   |
|----------------------------------------------|----------------------------------------|-----------|------------|-----------|-------------|---------|
| Займы от третьих сторон                      | 13,5%                                  | -         | -          | 437 935   | -           | 437 935 |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность |                                        | 25 196    | -          | -         | -           | 25 196  |
| Итого финансовые обязательства               | -                                      | 25 196    | -          | 437 935   | -           | 463 131 |
| На 31.12.2017г.                              | Средневзвешенная ставка по договору, % | до 1 года | 1 - 2 года | 2 - 5 лет | свыше 5 лет | Итого   |
| Займы от третьих сторон                      | 13,25%                                 | 100 000   | 100 000    | 237 935   | -           | 437 935 |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность |                                        | 26 611    | -          | -         | -           | 26 611  |
| Итого финансовые обязательства               | -                                      | 126 611   | 100 000    | 237 935   | -           | 464 546 |

## 3.21 Справедливая стоимость

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, включенная в финансовую отчетность, представляет собой сумму, на которую может быть обменен финансовый инструмент в ходе текущей операции между заинтересованными сторонами, кроме случаев вынужденной продажи или ликвидации. Для определения справедливой стоимости использовались следующие методы и допущения:

Справедливая стоимость денежных средств, краткосрочных депозитов, финансовых активов, расчетов с покупателями и поставщиками приблизительно равна их балансовой стоимости, в основном, ввиду того, что эти инструменты будут погашены в ближайшем будущем.

Группа оценивает долгосрочную дебиторскую задолженность, займы и кредиты на основе таких параметров, как процентные ставки, индивидуальная платежеспособность клиента и рискованные характеристики финансируемого проекта.

На основании этой оценки для учета ожидаемых убытков по дебиторской задолженности используются резервы. По состоянию на 31 декабря 2017г. и 31 декабря 2016г. балансовая стоимость такой дебиторской задолженности за вычетом резервов была приблизительно равна ее справедливой стоимости.

Справедливая стоимость некотируемых инструментов, кредитов, выданных банками, а также прочих финансовых обязательств определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием текущих ставок для задолженности с аналогичными условиями, кредитным риском и сроками, оставшимися до погашения.