

Группа «Аремэкс»

Консолидированная
финансовая отчетность за год,
закончившийся 31 декабря 2018 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 КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА.....	6
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА	7
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА	8
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА.....	9
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА.....	10
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА	12
1 <i>ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ</i>	12
2 <i>ОСНОВЫ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ</i>	13
3 <i>КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ</i>	16
4 <i>НОВЫЕ СТАНДАРТЫ И ИНТЕРПРЕТАЦИИ</i>	24
5 <i>ПОЯСНЕНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ</i>	25

ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 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 2018 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:

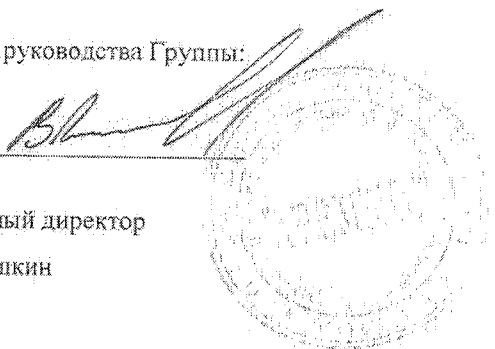
- за выбор надлежащей учетной политики и ее последовательное применение;
- предоставление информации, в т.ч. данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и простоту восприятия такой информации;
- применение обоснованных оценок и расчетов;
- подготовку 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 2018 года, была утверждена руководством 01 апреля 2019г.

От имени руководства Группы:



Генеральный директор
В.А.Лепешкин

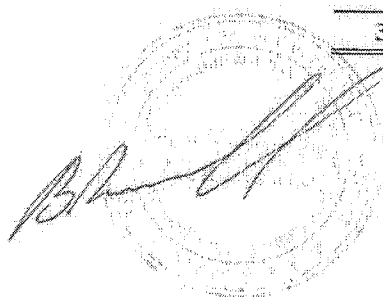
**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ
СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**

	Примечания	2018 Тыс.руб.	2017 Тыс.руб.
Выручка	5.1	281 999	318 180
Себестоимость	5.2	(154 385)	(163 511)
Валовая прибыль (убыток)		127 613	154 669
Коммерческие расходы	5.3	(22 983)	(24 677)
Административные расходы	5.4	(59 080)	(55 206)
Прочие операционные доходы (расходы)	5.5	(98 546)	(85 929)
Прибыль (убыток) от операционной деятельности		(52 995)	(11 143)
Финансовые доходы	5.6	90 873	104 564
Финансовые расходы	5.6	(44 622)	(108 419)
Прибыль (убыток) до налогообложения		(6 744)	(14 998)
Расходы по налогу на прибыль	5.19	1 116	2 788
Чистая прибыль		(5 628)	(12 210)
Прочий совокупный доход		(0)	(0)
Итого совокупный доход Группы		(5 628)	(12 210)

ОАО «АРЕМЭКС»
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ
ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА

	Примечания	31.12.2018 Тыс.руб.	31.12.2017 Тыс.руб.
АКТИВ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	5.7	5 844	438
Инвестиционная собственность	5.8	2 222 215	2 281 560
Нематериальные активы	5.9	502	596
Финансовые активы	5.10	33 334	33 334
Дебиторская задолженность	5.11	94 062	
Итого внеоборотные активы		2 355 956	2 315 929
Оборотные активы			
Запасы		17	28
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям		552	531
Дебиторская задолженность	5.11	262 335	40 217
Финансовые активы	5.10	1 084 016	1 490 884
Денежные средства и денежные эквиваленты	5.12	31 354	3 900
Прочие оборотные активы		6 340	4 817
Итого оборотные активы		1 384 614	1 540 376
Итого активы		3 740 570	3 856 305
ПАССИВ			
Капитал и резервы			
Уставный капитал	5.13	54 298	54 298
Акции, выкупленные у акционеров	5.13		
Добавочный капитал		3 564	3 564
Резервный капитал	5.14	2 715	2 715
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		2 921 867	2 928 732
Итого капитал		2 982 444	2 989 309
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	5.15	237 935	337 935
Авансы, полученные от покупателей	5.16	22 034	14 434
Отложенные налоговые обязательства	5.19	339 132	369 366
Отложенные доходы		5 447	155
Итого долгосрочные обязательства		604 548	721 890
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	5.15	100 000	100 000
Кредиторская задолженность	5.16	51 788	43 754
Оценочные обязательства		1 790	1 352
Итого краткосрочные обязательства		153 578	145 106
Итого обязательства		758 127	866 996
Итого капитал и обязательства		3 740 570	3 856 305

Утверждено и подписано 01 апреля 2019 г.:
Генеральный директор
В.А.Лепешкин



ОАО «АРЕМЭКС»

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**

	2018 Тыс.руб.	2017 Тыс.руб.
<u>Движение денежных средств от операционной деятельности</u>		
Прибыль / (убыток) периода	(6 744)	(14 998)
Корректировки прибыли до налогообложения:		
Обесценение ИС	-	21 946
Амортизация ОС	59 493	60 577
Амортизация НМА	427	256
Дисконтирование займов	(25 814)	50 297
Дисконтирование дебиторской задолженности	3 504	
Проценты к получению	(67 846)	(104 504)
Проценты к уплате	44 638	58 020
Резервы под обесценение финансовых активов	-	64 721
Резерв под обесценение дебиторской задолженности	121 015	
Прочие неденежные доходы (расходы)	(39)	(3)
Итого влияние корректировок	135 379	151 309
<u>Изменения в оборотном капитале</u>		
Уменьшение (увеличение) дебиторской задолженности	1 243	32 888
Уменьшение (увеличение) товарно-материальных запасов	10	22
Увеличение (уменьшение) торговой кредиторской задолженности	(12 735)	(47 986)
Итого влияние изменений в оборотном капитале	(11 482)	(15 076)
Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности	117 153	121 235
<u>Движение денежных средств от инвестиционной деятельности</u>		
Приобретение основных средств	(222)	(91)
Получение %	37 207	
Приобретение НМА	(333)	(504)
Возврат выданных займов	180 943	8 470
Выдача займов	(162 672)	(39 300)
Приобретение компаний	-	(33 334)
Чистые денежные средства, полученные от инвестиционной деятельности	54 923	(64 759)
<u>Движение денежных средств от финансовой деятельности</u>		
Погашение кредитов (банковские)	(100 000)	
Проценты уплаченные (банковские)	(44 622)	(58 020)
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности	(144 622)	(58 020)
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов	27 454	(1 544)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	3 900	5 444
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	31 353	3 900

ОАО «АРЕМЭКС»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 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
Выкуп собственных акций		(761)				(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
Продажа собственных акций		761	2			763
Итого взносы собственников и распределение собственникам	-	761	2	-	-	763
31 декабря 2016 года	54 298	-	3 562	2 715	2 940 942	3 001 519
Совокупный доход за период						
Прибыль					(12 210)	(12 210)
Итого совокупный доход за период	-	-	-	-	(12 210)	(12 210)
31 декабря 2017 года	54 298	-	3 564	2 715	2 928 732	2 989 309

Влияние применения МСФО (IFRS) 9 (прим.
2)

Остаток на 1 января 2018 года,
пересчитанный в соответствии с МСФО
(IFRS) 9

Совокупный доход за период

Прибыль

Итого совокупный доход за период

31 декабря 2018 года

	-	-	-	(1 238)	(1 238)
54 298	-	3 564	2 715	2 927 494	2 988 071
-	-	-	-	(5 628)	(5 628)
54 298	-	3 564	2 715	2 921 866	2 982 443

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 2018 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 2018 г. составляет 28 человек (на 31 декабря 2017 года – 24 человек).

1.2 Сведения о составе Группы

Группа Компаний включает:

Компания	Основной вид деятельности	Место расположения	Доля владения	
			2018 г.	2017 г.
ОАО «Аремэкс»	Управление нежилым фондом	123007, Москва, Хорошевский 3-й проезд д.1 корпус 1	Материнская компания	Материнская компания
ООО «Альянс»	Покупка и продажа недвижимого имущества	140000 МО, Люберецкий р-н, 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 31.12.2018 г. является 100% участником ООО «Альянс».

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 2018 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.

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2018 года**

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

- уровень 1 — котированные 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.

2.2 Изменение учетной политики и порядка представления данных

Группа приняла новые или пересмотренные стандарты и разъяснения с датой первоначального применения 1 января 2018 г.:

• МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

Группа перешла на МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» с 1 января 2018 г. (то есть, с даты первоначального применения 1 января 2018 г.). Группа выбрала подход без пересчета сравнительных показателей и признала корректировки балансовой стоимости финансовых активов и обязательств, возникающих в результате принятия МСФО (IFRS) 9, на 1 января 2018 г., то есть, на дату первого применения, в составе нераспределенной прибыли и резервах.

В таблице ниже приводится увязка классификации финансовых активов по предыдущим категориям оценки в соответствии с МСФО (IAS) 39 с их новыми категориями оценки, принятыми при переходе на МСФО (IFRS) 9 на 1 января 2018 г.

Категория оценки		Балансовая стоимость согласно МСФО (IAS) 39 (остаток на конец периода на 31 декабря 2017 года)	Влияние		Балансовая стоимость согласно МСФО (IFRS) 9 (остаток на начало периода на 1 января 2018 года)
МСФО (IAS) 39	МСФО (IFRS) 9		Переоценка	Реклассификация	
			Ожидаемые кредитные убытки	Прочие	
Инвестиции в долевыми ценные бумаги	Имеющиеся в наличии для продажи	Оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	33 334	-	33 334
Займы и дебиторская задолженность	Займы и дебиторская задолженность	Оцениваемые по амортизированной стоимости	1 527 408	(1 547)	1 525 860
Итого финансовые активы			1 564 641	(1 547)	1 563 094

ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

Влияние перехода на МСФО (IFRS) 9 на нераспределенную прибыль показано в следующей таблице:

Итого нераспределенная прибыль	
Нераспределенная прибыль в соответствии с МСФО (IAS) 39 (по состоянию на 31 декабря 2017 года)	2 928 735
Признание ожидаемых кредитных убытков согласно МСФО (IFRS) 9	(1 547)
Эффект отложенного налога	309
Нераспределенная прибыль в соответствии с МСФО (IFRS) 9 (по состоянию на 1 января 2018 года)	2 927 497

В таблице ниже приведена сверка резерва под обесценение финансовых активов в соответствии с МСФО (IAS) 39 и резерва под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ), определенного в соответствии с МСФО (IFRS) 9 на 1 января 2018 года:

	Резерв под обесценение по МСФО (IAS) 39 на 31 декабря 2017 года	Переоценка	Резерв под ОКУ по МСФО (IFRS) 9 на 1 января 2018 года
Резерв под обесценение	(74 011)	(1 547)	(75 559)
Итого резерв под обесценение	(74 011)	(1 547)	(75 559)

• МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»

МСФО (IFRS) 15 был выпущен в мае 2014 года и вступил в силу для периодов, начинающихся с 1 января 2018 года или после этой даты. МСФО (IFRS) 15 представляет собой единое руководство по учету выручки, а также содержит все требования к раскрытию соответствующей информации в финансовой отчетности. Новый стандарт заменяет стандарты МСФО (IAS) 18 «Выручка», МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство» и ряд интерпретаций положений МСФО касательно выручки. По результатам анализа, проведенного Группой, был сделан вывод, что изменения, привносимые стандартом, не оказывают существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность.

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.

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:

№ п/п	Наименование группы	Сроки 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.

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 квалифицируемым активам. 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:

№ п/п	Наименование группы	Сроки 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 и обязательства

3.7.1 Финансовые активы

Группа признает финансовый актив в балансе только в том случае, когда она становится стороной по договору в отношении данного финансового инструмента. При первоначальном признании финансовые активы оцениваются по справедливой стоимости, которая, как правило, и составляет цену сделки, то есть, справедливую стоимость выплаченного и полученного вознаграждения.

При первоначальном признании финансовые активы разделяются на следующие категории:

- Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток;
- Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход;
- Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости.

Группа должна классифицировать финансовые активы исходя из бизнес-модели, используемой Группой для управления финансовыми активами, и характеристик финансового актива, связанных с предусмотренными договором денежными потоками.

Финансовый актив должен оцениваться по справедливой стоимости через прибыль или убыток, за исключением случаев, когда он оценивается по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Однако Группа при первоначальном признании определенных инвестиций в долевые инструменты, которые в противном случае оценивались бы по справедливой стоимости через прибыль или убыток, может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей отмены, представлять последующие изменения их справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода.

Все производные финансовые инструменты отражаются в консолидированном балансе по справедливой стоимости как оборотные финансовые активы, внеоборотные финансовые активы, краткосрочные

обязательства по производным финансовым инструментам или долгосрочные обязательства по производным финансовым инструментам. Признание и классификация прибыли или убытка, полученного в результате отражения в учете корректировки производного инструмента по справедливой стоимости, зависит от цели его выпуска или приобретения. Прибыли или убытки по производным инструментам, не предназначенным для операций хеджирования, в соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» признаются в момент возникновения в составе прибыли или убытка за период.

Справедливая стоимость — цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. После первоначального признания справедливая стоимость финансовых инструментов, оцененных по справедливой стоимости, которые котируются на активном рынке, определяется как котировка на покупку активов и котировка на продажу выпущенных обязательств на дату оценки.

Если рынок для финансовых активов не является активным, тогда Группа оценивает справедливую стоимость с использованием следующих методов:

- Анализа операций с таким же инструментом, проведенных в недавнем времени между независимыми сторонами;
- Текущей справедливой стоимости подобных финансовых инструментов;
- Дисконтирования будущих потоков.

Ставка дисконтирования отражает минимально допустимую отдачу на вложенный капитал, при которой инвестор не предпочтет участие в альтернативном проекте по вложению тех же средств с сопоставимой степенью риска.

Финансовые активы, оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости:

В данную оценочную категорию Группа относит долговые финансовые инструменты, соответствующие следующим двум условиям:

- а) Финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения предусмотренных договором денежных потоков; и
- б) Договорные условия финансового актива обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.

Группа оценивает денежные средства и их эквиваленты, банковские депозиты, торговую и прочую дебиторскую задолженность, займы выданные как финансовые активы оцениваемые по амортизированной стоимости.

Финансовые активы, оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости с отнесением ее изменений на прочий совокупный доход:

Финансовый актив оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, если выполняются оба следующих условия:

- а) Финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и
- б) Договорные условия финансового актива обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть долга.

Все прочие финансовые активы классифицируются как измеренные по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

На основании прогнозов Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки (ОКУ), связанные с долговыми инструментами, оцениваемыми по амортизированной стоимости. Оценка кредитных убытков отражает: (i) непредвзятую и взвешенную с учетом вероятности сумму, (ii) временную стоимость денег и (iii) всю обоснованную и подтверждаемую информацию о прошлых событиях, текущих условиях и прогнозируемых будущих экономических условиях, доступную на отчетную дату без чрезмерных затрат и усилий. Долговые

инструменты, оцениваемые по амортизированной стоимости, представляются в консолидированном отчете о финансовом положении за вычетом оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки.

Финансовые активы списываются целиком или частично, когда Группа исчерпала все практические возможности по их взысканию и пришла к заключению о необоснованности ожиданий относительно возмещения таких активов. Списание представляет прекращение признания.

Группа прекращает признание финансовых активов, (а) когда эти активы погашены или срок действия прав на денежные потоки, связанные с этими активами, истек, или (б) Группа передала права на денежные потоки от финансовых активов или заключила соглашение о передаче, и при этом (i) также передала практически все риски и вознаграждения, связанные с владением этими активами, или (ii) не передала, не сохранила практически все риски и вознаграждения, связанные с владением этими активами, но утратило право контроля в отношении данных активов. Контроль сохраняется, если контрагент не имеет практической возможности полностью продать актив несвязанной третьей стороне без введения ограничений на продажу.

3.7.1 Финансовые обязательства

Группа признает финансовое обязательство в балансе только в том случае, когда она становится стороной по договору в отношении данного финансового инструмента. При первоначальном признании финансовые обязательства оцениваются по справедливой стоимости, которая, как правило, и составляет цену сделки, то есть, справедливую стоимость выплаченного или полученного вознаграждения.

Финансовые обязательства Группы классифицируются как впоследствии оцениваемые по амортизированной стоимости.

Признание финансовых обязательств прекращается в случае их погашения (то есть, когда выполняется или прекращается обязательство, указанное в договоре, или истекает срок его исполнения).

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и в консолидированном отчете о финансовом положении отражается чистая величина только в тех случаях, когда существует юридически установленное право произвести взаимозачет отраженных сумм, а также намерение либо произвести взаимозачет, либо одновременно реализовать актив и урегулировать обязательство.

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 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:

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

- 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.

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.

3.11 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.

3.12 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.

3.13 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.

3.14 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.

3.15 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.

3.16 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.

3.17 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:

Опубликован ряд новых стандартов и интерпретаций, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты, и которые Группа не приняла досрочно:

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.

В мае 2017 г. Совет по МСФО выпустил интерпретацию (IFRIC) 23 «Неопределенность при отражении налога на прибыль». Данная интерпретация разъясняет, что компании должны для целей расчета текущего и отложенного налога применять трактовки налоговых неопределенностей, которые с высокой степенью вероятности будут приняты налоговыми органами. В настоящее время Группа проводит оценку влияния этого стандарта на ее консолидированную финансовую отчетность.

Характеристики досрочного погашения, предполагающего отрицательную компенсацию – поправки к МСФО (IFRS) 9 (выпущены 12 октября 2017 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. 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) 17 «Договоры страхования» (выпущен в мае 2017 г.) представляет собой единое руководство по учету договоров страхования, а также содержит все требования к раскрытию соответствующей информации в финансовой отчетности. Новый стандарт заменяет одноименный стандарт МСФО (IFRS) 4. МСФО (IFRS) 17 вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2021 г. и позднее.

«Продажа и взнос активов в ассоциированную организацию или совместное предприятие инвестором» – поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 (выпущены 11 сентября 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся на дату, которая будет определена Советом по МСФО, или после этой даты).

Долгосрочные доли участия в ассоциированных организациях и совместных предприятиях – поправки к МСФО (IAS) 28 (выпущены 12 октября 2017 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты).

Ежегодные усовершенствования МСФО (период 2015г.-2017г.) - поправки к МСФО (IFRS) 3, к МСФО (IFRS) 11, МСФО (IAS) 12 и МСФО (IAS) 23 (выпущены 12 декабря 2017г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019г. или после этой даты).

Определение существенности – поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 28 (выпущены 31 октября 2018г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 г. или после этой даты).

Поправки к МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам» (выпущены 7 февраля 2018 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2019 г. или после этой даты).

Поправки к Концептуальным основам финансовой отчетности (выпущены 29 марта 2018 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2020 г. или после этой даты).

5 ПОЯСНЕНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**5.1 Выручка**

Тыс. руб.	2018	2016
Выручка от аренды	233 069	276 661
Выручка от эксплуатационных услуг	382	3 016
Выручка по услугам технического заказчика	29 256	19 059
Доходы по прочим видам деятельности	19 291	19 443
	281 999	318 180

5.2 Себестоимость

Тыс. руб.	2018	2017
Амортизация	59 365	60 480
Коммунальные расходы	24 287	23 108
Расходы на содержание и эксплуатацию зданий	19 459	19 799
Ремонтные работы	6 377	3 879
Налог на имущество по зданиям	26 086	39 940
Охрана объектов	8 507	7 461
Аренда земельных участков	6 870	6 860
Страхование зданий	1 070	1 083
Членство в СРО	136	83
Услуги по оценке стоимости имущества	2 229	740
Прочее	-	77
	154 385	163 511

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 2018 г. агентское вознаграждение составило 22 983 тыс. руб. (в 2017 г. - 24 677 тыс. руб.)

5.4 Административные расходы

Тыс. руб.	2018	2017
Расходы на персонал, налоги и отчисления	50 407	46 958
Аренда офиса, уборка и обслуживание	2 544	2 586
Юридические, консультационные, информационные услуги	2 787	2 639
Аудиторские услуги	1 107	1 218
Офисная техника, программное обеспечение и их обслуживание	1 121	797
Услуги связи	174	275
Амортизация оборудования и НМА	556	352
Прочие административные расходы	384	381
	59 080	55 206

ОАО «Арэмэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

5.5 Прочие операционные доходы и расходы

Прочие доходы

Тыс. руб.

	2018	2017
Восстановление резервов по сомнительным долгам	-	508
Штрафы, пени полученные	-	30
Прочие доходы	22 955	315
	22 955	853

Прочие расходы

Тыс. руб.

	2018	2017
Резервы по сомнительным долгам / списание задолженности	121 015	-
Обесценение активов	-	21 946
Резервы под обесценение финансовых вложений	-	64 721
Услуги банков	191	21
Прочие расходы	295	(6)
	121 501	86 782
Итого прочие операционные доходы (расходы)	(98 546)	(85 929)

5.6 Финансовые доходы и расходы

Финансовые доходы

Тыс. руб.

	2018	2017
Проценты к получению	68 564	104 564
Доходы от дисконтирования	22 310	-
	90 873	104 564

Финансовые расходы

Тыс. руб.

	2018	2017
Проценты к уплате	44 622	58 020
Курсовые разницы	-	101
Расходы от дисконтирования	-	50 297
	44 622	108 419
Итого финансовые доходы (расходы)	46 251	(3 855)

5.7 Основные средства

Тыс.руб.

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

ОАО «Аремзкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

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
Поступление	-	222	-	-	5 552	5 775
Выбытие	-	-	-	-	(222)	(222)
На 31.12.2018	198	4 503	313	295	5 330	10 639
Тыс.руб.	Здания и сооруже- ния	Машины и оборудо- вание	Производствен- ный и хозяйственный инвентарь	Прочее	Незаверше- нное кап. строитель- ство	Итого
Амортизация						
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)
Амортизация за период	(7)	(101)	(16)	(21)	-	(144)
Амортизация по выбывающим основным средствам	-	-	-	-	-	-
На 31.12.2018	(143)	(4 270)	(122)	(258)	-	(4 792)
Итого балансовая стоимость						
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
На 31.12.2018	56	233	191	36	5 330	5 847

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

ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

Тыс. руб.

Инвестиционная
собственность

Первоначальная стоимость

На 01.01.2015

2 692 103

Перемещение из незавершенного кап.строительства в инвестиционную
собственность

180

На 31.12.2015

2 692 283

На 31.12.2016

2 692 283

Перемещение из незавершенного кап.строительства в инвестиционную
собственность

187

На 31.12.2017

2 692 470

На 31.12.2018

2 692 470

Тыс. руб.

Инвестиционная
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)

Амортизация за период

(59 349)

На 31.12.2018

(470 259)

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

На 31.12.2018

2 222 221

Выручка от сдачи помещений в аренду в 2018 г. составила 233 069 тыс.руб. (в 2017 г. – 276 661 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 2018 г. составила 59 349 тыс. руб. (в 2017 г. – 60 474 тыс. руб.).

Ряд зданий предоставлены в качестве обеспечения по банковским кредитам. На 31.12.2018 г. залоговая стоимость составляет 1 049 948 тыс. руб. и включает залог прав аренды земельных участков. Остаточная стоимость предоставленного в залог имущества на 31.12.2018 г. составляет 1 075 254 тыс.руб. (на 31.12.2017 г. – 1 108 101 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 31.12.2018 г. залоговая стоимость здания составляет 207 363 тыс. руб. и включает

ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

залог прав аренды земельных участков. Остаточная стоимость предоставленного в залог имущества на 31.12.2018 г. составляет 256 519 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2018 г., обязательства, обеспеченные залогом, Компанией Прайм Эмеральд Трейдинг Лимитед (Prime Emerald Trading Limited) исполнены. 04.02.19 г. осуществлено снятие залога (В ЕГРН 04.02.19 г. внесена запись о погашении ипотеки в отношении вышеуказанного имущества).

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
Поступление	333
Выбытие	(3)
На 31.12.2018	1 345

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)
Амортизация за период	(428)
Амортизация по выбывающим нематериальным активам	3
На 31.12.2018	(844)

Итого балансовая стоимость

На 01.01.2015	370
На 31.12.2015	341
На 31.12.2016	348
На 31.12.2017	596
На 31.12.2018	502

5.10 Финансовые активы

Тыс. руб.	Ставка по договору, %	На 31.12.2018	На 31.12.2017
Долгосрочные финансовые активы			
Акции (СС через ОПУ)		33 334	33 334

ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

		33 334	33 334
<i>Займы выданные краткосрочные</i>			
Займы выданные	5-14%	595 354	1 238 327
Проценты по займам выданным		179 011	412 321
Дисконтирование		(1 557)	(95 044)
Резервы по займам выданным		-	(64 721)
		772 808	1 490 884

Займы выданные	Валюта	Номинальная процентная ставка, %	Эффективная процентная ставка, %	Срок погашения
На 31 декабря 2018 г.	Руб.	5-13%	7-15,9%	2019 г.
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 2018 г. произведена переквалификация задолженности ООО "Корпорация Главмосстрой" из задолженности по займу выданному в дебиторскую задолженность.

Данная дебиторская задолженность представлена в отчетности с подразделением на долгосрочную и краткосрочную в зависимости от сроков погашения. Номинальная величина задолженности на 31.12.18 г. и на 31.12.17 г. составляет сумму 561 082 тыс. руб. Оценочный резерв по данной задолженности на 31.12.17 г. составляет 64 721 тыс. руб. (05.06.17 г. введена процедура наблюдения). По оценкам Руководства Группы, на 01.01.18 г. имеет место значительное увеличение кредитного риска по данному финансовому инструменту с момента первоначального признания. Исходя из требований МСФО (IFRS) 9 на 01.01.18 г. резерв под ОКУ оценен в сумме 66,268 тыс. руб. исходя из ожидаемых кредитных убытков за весь срок. То есть, доначисление резерва на 01.01.18 г. (первоначальное применение МСФО (IFRS) 9) составляет сумму 1,547 тыс. руб. Группа не производит пересчет информации за прошлые периоды. Разница между прежней балансовой стоимостью инструмента и его балансовой стоимостью на начало отчетного периода за 2018 год (включает дату первоначального применения), признана в составе вступительного сальдо нераспределенной прибыли.

11.05.2018 г. определением Арбитражного суда г. Москвы в отношении ООО «Корпорация Главмосстрой» утверждено Мировое соглашение и прекращена процедура по делу о банкротстве. Мировым соглашением предусмотрено погашение долга шестью равными платежами (по 93,514 тыс. руб.) в сроки 30.06.19 г., 31.12.18 г., 30.06.19 г., 31.12.19 г., 30.06.20 г., 31.12.20 г. По состоянию на отчетную дату платежи по срокам 30.06.18 г. и 31.12.18 г. не исполнены. Соответственно, Руководством Группы пересмотрена оценка ожидаемого кредитного убытка. На 31.12.18 г. резерв под ОКУ составляет сумму 187,312 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.

Долгосрочная дебиторская задолженность
Долгосрочная ДЗ
Дисконтирование ДЗ

На 31.12.2018	На 31.12.2017
187 028	-
(37 723)	-

ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

Резерв под обесценение ДЗ	(55 243)	-
	<u>94 062</u>	<u>-</u>
Краткосрочная дебиторская задолженность		
Авансы выданные (краткосрочные)	2 415	3 255
Краткосрочная ДЗ покупателей и заказчиков	16 795	11 749
Краткосрочная ДЗ по платежам в бюджет и во внебюджетные фонды	18 588	438
Краткосрочная ДЗ прочая	381 745	32 838
Резерв под обесценение ДЗ	(140 099)	(8 063)
Дисконтирование ДЗ	(17 109)	-
	<u>262 335</u>	<u>40 217</u>

Тыс. руб.	На 31.12.2018	На 31.12.2017
Торговая дебиторская задолженность, всего	9 127	3 686
в том числе:		
непросроченная и не обесцененная	9 127	4 047
просроченная обесцененная	7 667	7 701
обесценение торговой дебиторской задолженности	(7 667)	(7 701)

5.12 Денежные средства и денежные эквиваленты

Тыс. руб.	На 31.12.2018	На 31.12.2017
Денежные средства на расчетных счетах в банках	1 354	3 900
Краткосрочные банковские депозиты	30 000	-
	<u>31 354</u>	<u>3 900</u>

На 31.12.2018г. Группа имела краткосрочные банковские депозиты со сроками погашения в январе 2019г. под процентную ставку 5,5-6,35% годовых по депозитам в рублях РФ. Сумма депозитов на отчетную дату составила 30 000 тыс.руб.

5.13 Уставный капитал

Уставный капитал Группы на 31 декабря 2018 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 31.12.2018	На 31.12.2017
Долгосрочные обязательства		
Кредиты обеспеченные	237 935	337 935
	<u>237 935</u>	<u>337 935</u>

ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

Краткосрочные обязательства

Кредиты обеспеченные

100 000	100 000
100 000	100 000

Кредиты, займы полученные	Валюта	Номинальная процентная ставка, %	Эффективная процентная ставка, %	Срок погашения	Сумма
На 31 декабря 2018 г.	Руб.	10,75%	10,75%	2019-2020г.г.	337 935
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

5.16 Кредиторская задолженность

Тыс. руб.

На 31.12.2018 На 31.12.2017

Долгосрочные обязательства

Авансы полученные от покупателей

22 034	14 434
22 034	14 434

Краткосрочные обязательства

Краткосрочная КЗ поставщикам и подрядчикам

Задолженность по налогам и сборам

Авансы полученные от покупателей

8 080	6 877
24 182	19 734
19 526	17 144
51 788	43 754

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	
	2018	2017
Менее года	285 792	207 911
От 1 до 5 лет	632 418	521 329
	918 210	729 241

Выручка по договорам операционной аренды, признанная в отчете о совокупном доходе в течение года, закончившегося 31 декабря 2018 года, составила 233 069 тыс. руб. (2017 г. – 276 661 тыс. руб.)

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

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	
	2018	2017
Дебиторская задолженность	7 801	8 697
Кредиторская задолженность	(41 561)	(31 577)
Итого задолженность по договорам аренды	(33 759)	(22 880)

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	
	2018	2017
Менее года	5 997	6 863
От 1 до 5 лет	22 943	27 453
Свыше 5 лет	177 429	191 521
	206 369	225 837

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

Тыс. руб.	2018	2017
Себестоимость	6 870	6 860
Административные расходы	2 370	2 411
	9 240	9 271

5.18 Связанные стороны

Состав участников Группы на 31.12.2017 г.:

ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

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.

Состав участников Группы на 31.12.2018 г.:

1. Прайм Эмеральд Трейдинг Лимитед/ Prime Emerald Trading Limited - 542 980 акций, что составляет 100 % 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 31 декабря, тыс.руб.	
	2018г.	2017г.
Заработная плата	1 227	1 320
Отпускные	139	154
Премии	-	985
Прочее	30	-
Итого вознаграждения денежными средствами	1 395	2 459

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.

	На 31 декабря	
	2018	2017
Активы компаний Группы		
Торговая дебиторская задолженность	226	14
Займы выданные:	97 005	87 596
прочие связанные стороны	97 005	87 596
балансовая стоимость	97 005	87 596
эффект дисконтирования на актив	0	0
	97 230	87 610
Обязательства компаний Группы		
Кредиторская задолженность	0	0
	0	0

Тыс. руб.

	На 31 декабря	
	2018	2017
Займы		
Займы, выданные связанным сторонам	97 005	87 596

ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

	97 005	87 596
Тыс. руб.	За год, закончившийся 31 декабря	
	2018	2017
Доходы		
Комиссия	299	14
Процентные доходы	9 409	10 329
	9 708	10 343

Тыс. руб.	За год, закончившийся 31 декабря	
	2018	2017
Доходы и расходы по финансовой деятельности		
Доходы по процентам по займам, выданным связанным сторонам	9 409	10 329
	9 409	10 329

Займы выданы связанным сторонам на краткосрочной основе с номинальными фиксированными ставками 11%. Эффективные ставки по договорам составляют 11%. Справедливая стоимость займов равна их балансовой стоимости.

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	
	2018	2017
Текущий налог на прибыль	(28 808)	(34 669)
Отложенные налоги	29 924	37 457
	1 116	2 788

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	
	2018	2017
на 01 января		
Налог, включенный в прибыли и убытки	28 808	34 669
Налог, признанный в прочем совокупном доходе	(29 924)	(37 457)
на 31 декабря	(1 116)	(2 788)

ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

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		На 31 декабря		На 31 декабря	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Инвестиционное имущество						
Финансовые активы	(32 271)	(47 371)	(393 083)	(403 368)	(393 083)	(403 368)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	84 481	79 556			(32 271)	(47 371)
Торговая и прочая кредиторская задолженность			177	171	84 481	79 556
Резервы в составе обязательств					177	171
Отложенный доход			23	31	-	-
Убыток по налоговой декларации	1 541	1 614			23	31
Чистые налоговые активы / (обязательства)	53 751	33 799	(392 883)	(403 165)	1 541	1 614
					(339 132)	(369 366)

5.19.3 Движение временных разниц в периоде

Тыс.руб.	31 декабря 2017	Признаны в составе прибыли и убытков	Признаны на 01.01.18 г. в составе нераспределенной прибыли (переход на МСФО (IFRS) 9)	31 декабря 2018
Инвестиционное имущество	(403 368)	10 285		(393 083)
Финансовые активы	(47 371)	15 100		(32 271)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	79 556	4 616	309	84 481
Торговая и прочая кредиторская задолженность	171	5		177
Резервы в составе обязательств	-	-		-
Отложенный доход	31	(8)		23
Убыток по налоговой декларации	1 614	(73)		1 541
	(369 366)	29 924	309	(339 132)

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

ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

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	
	2018	2017
Обязательства по кредитам и займам	337 935	437 935
За минусом: Денежные средства и их эквиваленты	31 354	3 900
Итого чистые заемные средства	306 581	434 036
Собственный капитал	2 982 444	2 989 309
Итого капитал	2 982 444	2 989 309
Коэффициент финансовой устойчивости Группы	10,28%	14,52%

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 2018г. коэффициент финансовой устойчивости составил 10,28%, на 31 декабря 2017г. — 14,52%.

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 может быть 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.

Риск изменения курса доллара США на 31.12.18 г. и 31.12.17 г. отсутствует вследствие отсутствия активов и обязательств, выраженных в Долларах США.

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 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.

ОАО «Аремэкс»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

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
На 31.12.2018г.	Средневзвешенная ставка по договору, %	до 1 года	1 - 2 года	2 - 5 лет	свыше 5 лет	Итого
Займы от третьих сторон	10,55%	100 000	237 935	-	-	337 935
Торговая и прочая кредиторская задолженность		32 262	-	-	-	32 262
Итого финансовые обязательства	-	132 262	237 935	-	-	370 197

5.21 Справедливая стоимость

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, включенная в финансовую отчетность, представляет собой сумму, на которую может быть обменян 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 2018г. и 31 декабря 2017г. 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.