

ООО «ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»

Финансовая отчетность за год, закончившийся
31 декабря 2016, и аудиторское заключение

ООО «ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА	1
ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА 2016 ГОД	2
ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА	3
ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ ЗА 2016 ГОД	4
ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА 2016 ГОД	5
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	
1. Общие сведения	6
2. Заявление о соответствии	7
3. Новые стандарты и разъяснения, еще не вступившие в действие	7
4. Принципы составления финансовой отчетности	8
5. Выручка	16
6. Себестоимость	17
7. Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	17
8. Налог на прибыль	18
9. Запасы	18
10. Торговая и прочая дебиторская задолженность	19
11. Займы выданные	19
12. Денежные средства и их эквиваленты	20
13. Уставный капитал	20
14. Кредиты и займы	20
15. Прочая кредиторская задолженность	21
16. Операции и расчеты со связанными сторонами	21
17. Условные обязательства	22
18. Управление финансовыми рисками	22
19. События после отчетной даты	27

ООО «ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»

ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА

Руководство отвечает за подготовку финансовой отчетности, достоверно отражающей финансовое положение ООО «ПСН Проперти Менеджмент» («Компания») по состоянию на 31 декабря 2016 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за годы, закончившиеся на эти даты, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

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

Руководство также несет ответственность за:

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

Финансовая отчетность Компании за годы, закончившиеся 31 декабря 2016 года была утверждена руководством 28 апреля 2017 года.

От имени руководства


Грось Александр Васильевич
Генеральный директор
ООО «ПСН Проперти Менеджмент»

28 апреля 2017 года



ООО «ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА 2016 ГОД
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	2016	2015
Выручка	894 232	923 715
Себестоимость	(511 715)	(549 579)
Валовая прибыль	382 517	374 136
Коммерческие и административные расходы	(302 059)	(236 105)
Финансовые доходы	481 427	20 379
Финансовые расходы	(592 920)	(15 835)
Прочие операционные расходы за вычетом доходов	(2 722)	(3 491)
(Убыток) / прибыль до налогообложения	(33 757)	139 084
Доход / (расход) по налогу на прибыль	9 243	(27 431)
(Убыток) / прибыль и общий совокупный (убыток) / прибыль за год	(24 514)	111 653

Отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе должен рассматриваться вместе с примечаниями к данной финансовой отчетности, которые являются ее неотъемлемой частью.

ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года	1 января 2015 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	196	221	767
Запасы	50 692	50 552	50 407
Отложенные налоговые активы	19 237	9 994	9 994
Займы выданные	10 223 630	2 123 381	21 691
Итого внеоборотные активы	10 293 755	2 184 148	82 859
Оборотные активы			
Авансы выданные	9 510	2 630	14 786
Предоплата по налогу на прибыль	9 604	574	2 374
Торговая и прочая дебиторская задолженность	818 103	416 333	287 894
Займы выданные	905 464	39 410	237 600
Денежные средства и их эквиваленты	8 398	4 520	13 297
Итого оборотные активы	1 751 079	463 467	555 951
ИТОГО АКТИВЫ	12 044 834	2 647 615	638 810
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал и резервы			
Уставный капитал	10	10	10
Нераспределенная прибыль	520 137	544 651	432 998
Итого капитал	520 147	544 661	433 008
Долгосрочный обязательства			
Кредиты и займы	10 000 000	82 900	-
Итого долгосрочные обязательства	10 000 000	82 900	-
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	954 424	1 900 000	99 900
Торговая кредиторская задолженность	152 228	68 087	60 389
Авансы полученные	11 898	18 731	1 531
Обеспечительные платежи	1 176	637	5 697
Прочая кредиторская задолженность	404 961	32 599	38 285
Итого краткосрочные обязательства	1 524 687	2 020 054	205 802
Итого обязательства	11 524 687	2 102 954	205 802
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	12 044 834	2 647 615	638 810

Отчет о финансовом положении должен рассматриваться вместе с примечаниями к данной финансовой отчетности, которые являются ее неотъемлемой частью.

ООО «ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ ЗА 2016 ГОД
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Уставный капитал	Нераспре- деленная прибыль	Итого капитал
Остаток по состоянию на 1 января 2015 года	10	432 998	433 008
Прибыль и общая совокупная прибыль за год	-	111 653	111 653
Остаток по состоянию на 31 декабря 2015 года	10	544 651	544 661
Убыток и общий совокупный убыток за год	-	(24 514)	(24 514)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2016 года	10	520 137	520 147

Консолидированный отчет об изменениях в капитале должен рассматриваться вместе с примечаниями к данной консолидированной финансовой отчетности, которые являются ее неотъемлемой частью.

ООО «ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА 2016 ГОД¹⁾
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	2016 год	2015 год
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Поступления от аренды, эксплуатации недвижимости и прочей операционной деятельности	884 019	941 846
Платежи поставщикам	(602 413)	(591 911)
Выплаты сотрудникам	(149 968)	(154 416)
Проценты уплаченные	(218 281)	(33 751)
Налог на прибыль уплаченный	(9 112)	(25 636)
Прочие платежи	(56 022)	(127 174)
Чистые денежные средства, (использованные в) / полученные от операционной деятельности	(151 777)	8 958
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Приобретение внеоборотных активов	(246)	(40)
Реализация внеоборотных активов	-	1 375
Приобретение векселей и выдача займов	(10 127 750)	(1 942 300)
Погашение займов выданных	1 281 764	38 800
Проценты полученные	2 544	1 430
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности	(8 843 688)	(1 900 735)
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Привлечение кредитов и займов	79 000	1 900 000
Поступления от выпуска облигаций	9 998 750	-
Прочие привлечения	4 369	-
Погашение кредитов и займов	(1 078 475)	(17 000)
Прочие погашения	(4 301)	-
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности	8 999 343	1 883 000
Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов	3 878	(8 777)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	4 520	13 297
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	8 398	4 520

Отчет о движении денежных средств должен рассматриваться вместе с примечаниями к данной финансовой отчетности, которые являются ее неотъемлемой частью.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Описание деятельности

ООО «ПСН Проперти Менеджмент» (далее ООО «ПСН ПМ» или «Компания») является обществом с ограниченной ответственностью, зарегистрированным в Российской Федерации 7 мая 2008 года по адресу: г. Москва, Дербеневская набережная, дом 7, строение 10.

По состоянию на 31 декабря 2016 и 31 декабря 2015 года единственным акционером Компании является компания Lerage Holdings Limited, зарегистрированная в соответствии с законодательством Республики Кипр. Конечным бенефициарным собственником Компании является Дмитрий Николаевич Ананьев («КБС»).

По состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 годов Компания входила в Группу ПСН, основным направлением деятельности которой является девелопмент, управление и эксплуатация объектов недвижимости на территории Российской Федерации.

Основными направлениями деятельности Компании являются управление и эксплуатация объектов недвижимости на территории Российской Федерации в таких сегментах рынка, как офисы класса «А», «В» и «С», торгово-офисные комплексы смешанного назначения, гостинично-досуговые центры.

Выручка Компании в основном формируется за счет:

- управления недвижимостью, включая доходы от аренды; и
- оказания услуг по эксплуатации объектов недвижимости.

В 2016 году Компанией были размещены облигации на общую сумму 10,000,000 тыс. рублей. Привлеченные финансовые средства были использованы на финансирование операционной деятельности Группы ПСН.

Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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

В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ.

Начиная с 2014 года, США и Евросоюз ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций. Эти события затруднили доступ российского бизнеса к международным рынкам капитала.

Влияние изменений в экономической ситуации на будущие результаты деятельности и финансовое положение Компании может оказаться значительным.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2016 ГОД¹⁾

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Настоящая финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 года, была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее — «МСФО»), которые были применены Компанией впервые. Датой начала применения стандартов МСФО является 1 января 2015 года.

Ранее Компания не готовила финансовую отчетность согласно МСФО.

В МСФО 1 определены процедуры, которым Компания должна следовать при первом применении МСФО для подготовки финансовой отчетности. Компания должна разработать учетную политику с учетом МСФО, действующих на отчетную дату составления ее первой годовой финансовой отчетности по МСФО (31 декабря 2016 года), и применять ее ретроспективно для определения вступительного отчета о финансовом положении по МСФО на дату ее перехода (1 января 2015 года). При подготовке финансовой отчетности в соответствии с МСФО 1 Компания применила обязательные исключения из этого общего правила и не применила каких-либо исключений, применяемых по усмотрению.

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

Согласно МСФО (IFRS) 1, Компания обязана раскрывать сверки капитала, представленные в соответствии с РСБУ, с капиталом, представленным в соответствии с МСФО, на дату перехода на МСФО и в конце последнего периода, представленного в последней годовой финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с РСБУ, равно как и сверку итогового совокупного дохода в соответствии с МСФО с данными по последнему периоду, представленному в последней годовой финансовой отчетности Компании, где данные по итоговому совокупному доходу за тот же период подготовлены в соответствии с РСБУ. Согласно решению Компании, данные сверки не были представлены в настоящей консолидированной финансовой отчетности в связи с тем, что переход Компании на МСФО не оказал влияния ни на собственный капитал на соответствующую дату, ни на итоговый совокупный доход за соответствующий период.

3. НОВЫЕ СТАНДАРТЫ И РАЗЪЯСНЕНИЯ, ЕЩЕ НЕ ВСТУПИВШИЕ В ДЕЙСТВИЕ

Ряд новых стандартов, поправок к стандартам и разъяснений еще не вступили в действие по состоянию на 31 декабря 2016 года и не применялись при подготовке данной финансовой отчетности. Из указанных нововведений следующие стандарты, поправки и разъяснения потенциально могут оказать влияние на деятельность Компании. Компания планирует начать применение указанных стандартов, поправок и разъяснений с момента их вступления в действие.

- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», опубликованный в июле 2014 года, заменяет существующий МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». МСФО (IFRS) 9 включает пересмотренное руководство в отношении классификации и оценки финансовых активов, включая новую модель ожидаемых кредитных убытков для оценки обесценения и новые общие требования по учету хеджирования. Также новый стандарт оставляет в силе руководство в отношении признания и прекращения признания финансовых инструментов, принятое в МСФО (IAS) 39. МСФО (IFRS) 9 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты и подлежит ретроспективному применению, за некоторыми исключениями. Разрешается досрочное применение стандарта. Компания не намерена применять данный стандарт досрочно. Компания находится в процессе оценки возможного влияния МСФО (IFRS) 9 на консолидированную финансовую отчетность.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2016 ГОД¹⁾

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

- МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» устанавливает общую систему принципов для определения того, должна ли быть признана выручка, в какой сумме и когда. Стандарт заменяет действующее руководство в отношении признания выручки, в том числе МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство», МСФО (IAS) 18 «Выручка» и разъяснение КРМФО (IFRIC) 13 «Программы лояльности клиентов». основополагающий принцип нового стандарта состоит в том, что предприятие признает выручку, чтобы отразить передачу обещанных товаров или услуг покупателям в сумме, соответствующей возмещению, на которое предприятие, в соответствии со своими ожиданиями, получит право в обмен на эти товары или услуги. Новый стандарт предусматривает подробные раскрытия в отношении выручки, включает руководство по учету операций, которые ранее не рассматривались в полном объеме, а также улучшает руководство по учету соглашений, состоящий из многих элементов. МСФО (IFRS) 15 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Разрешается досрочное применение стандарта. Компания не намерена применять данный стандарт досрочно. Компания находится в процессе оценки возможного влияния МСФО (IFRS) 15 на консолидированную финансовую отчетность
- МСФО (IFRS) 16 «Аренда» заменяет действующее руководство в отношении учета аренды, включая МСФО (IAS) 17 «Аренда», КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков договора аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Анализ сущности сделок, имеющих юридическую форму аренды». Новый стандарт отменяет двойную модель учета, применяемую в настоящее время в учете арендатора. Данная модель требует классификацию аренды на финансовую аренду, отражаемую на балансе, и операционную аренду, учитываемую за балансом. Вместо нее вводится единая модель учета, предполагающая отражение аренды на балансе и имеющая сходство с действующим в настоящее время учетом финансовой аренды. Для арендодателей правила учета, действующие в настоящее время, в целом сохраняются – арендодатели продолжают классифицировать аренду на финансовую и операционную. МСФО (IFRS) 16 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Разрешается досрочное применение стандарта при условии, что МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» будет также применен. Компания не намерена применять данный стандарт досрочно. Компания находится в процессе оценки возможного влияния МСФО (IFRS) 16 на консолидированную финансовую отчетность.

4. ПРИНЦИПЫ СОСТАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

4.1 Основные принципы подготовки отчетности

Данная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения, что Компания будет продолжать деятельность в обозримом будущем.

Данная финансовая отчетность представлена в миллионах российских рублей (далее – «тыс. руб.»), если не указано иное.

Данная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципами учета по исторической стоимости.

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

Компания ведет бухгалтерский учет в соответствии с РСБУ. Настоящая финансовая отчетность была подготовлена на основе данных бухгалтерского учета Компании, скорректированных соответствующим образом с целью приведения в соответствие с МСФО.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2016 ГОД¹⁾

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Функциональная валюта и валюта представления отчетности. Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – «рубль» или «руб.») и эта же валюта является функциональной валютой для Компании, а также валютой в которой представлена настоящая финансовая отчетность. Все значения округлены до целых тысяч рублей, если не указано иное.

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

Основные положения учетной политики приведены ниже.

4.2 Признание выручки

Выручка оценивается по справедливой стоимости вознаграждения, полученного или причитающегося к получению. Величина выручки уменьшается на предполагаемую стоимость возвратов, скидок и прочие аналогичные вычеты.

Продажа недвижимости, классифицированной как запасы

Выручка от продажи недвижимости, классифицированной как запасы, признается при одновременном выполнении следующих условий:

- Компания передала покупателю существенные риски и выгоды, связанные с владением продаваемым объектом;
- Компания не сохраняет за собой ни дальнейших управленческих функций в той степени, которая обычно ассоциируется с правом собственности, ни фактического контроля над проданной недвижимостью;
- сумма выручки может быть достоверно определена;
- существует высокая вероятность получения экономической выгоды, связанной со сделкой; и
- величина затрат, которые понесены или должны быть понесены в связи с данной операцией, может быть определена с достаточной степенью достоверности.

Выручка по договорам операционной аренды недвижимости

Выручка от сдачи в аренду недвижимости признается в том периоде, в котором недвижимость предоставляется в аренду, в соответствии с условиями соответствующих договоров операционной аренды и в размере полученного и причитающегося вознаграждения, за вычетом скидок и налогов, связанных с продажей. Выручка от операционной аренды признается линейным способом и по методу начисления в соответствии с условиями договора аренды.

Если в соответствии с договором операционной аренды, арендаторы имеют право на арендные каникулы или другие поощрения/скидки, справедливая стоимость выручки от аренды определяется с учетом справедливой стоимости предоставленных поощрений, срока и общей стоимости договора операционной аренды (см. описание учетной политики по аренде, приведенное ниже в данном примечании).

Выручка от услуг по эксплуатации

Выручка от оказания услуг по эксплуатации признается по мере их предоставления в размере справедливой стоимости оказанных услуг.

Дивидендные доходы

Дивидендные доходы по инвестициям признаются, когда установлено право акционера на получение платежа.

Процентные доходы

Процентные доходы начисляются исходя из основной суммы непогашенной задолженности и эффективной процентной ставки, обеспечивающей дисконтирование ожидаемых будущих денежных поступлений в течение ожидаемого срока использования финансового актива до чистой балансовой стоимости данного актива в соответствующем периоде.

4.3 Аренда

Аренда, по условиям которой арендатору переходят все существенные риски и выгоды, вытекающие из права собственности на арендованный актив, классифицируется как финансовая аренда. Все прочие виды аренды классифицируются как операционная аренда.

Компания в качестве арендодателя

Суммы к получению от арендаторов по договорам финансовой аренды отражаются в составе дебиторской задолженности в размере чистых инвестиций Компании в соответствии с договорами аренды. Доход по финансовой аренде распределяется по отчетным периодам так, чтобы отразить постоянную периодическую норму прибыли на чистые инвестиции Компании в аренду.

Первоначальные прямые затраты, связанные с согласованием условий и оформлением договора операционной аренды, включаются в балансовую стоимость арендуемого актива и распределяются равномерно в течение срока аренды.

Компания в качестве арендатора

Активы, находящиеся в финансовой аренде, первоначально учитываются как активы Компании по наименьшей из величин: справедливой стоимости арендуемого имущества на начало срока аренды или дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей. Соответствующие обязательства перед арендодателем отражаются в отчете о финансовом положении в качестве обязательства по финансовой аренде.

Сумма арендных платежей делится на финансовые расходы и величину уменьшения арендного обязательства для получения постоянной ставки процента на оставшееся сальдо обязательства. Финансовые расходы отражаются напрямую в составе прибыли или убытка, если только они непосредственно не относятся к квалифицированным активам. В последнем случае финансовые расходы капитализируются в соответствии с политикой Компании в отношении расходов по кредитам и займам. Условные арендные платежи относятся на расходы в том периоде, когда они были понесены.

Платежи по договорам операционной аренды признаются расходами линейным способом равномерно в течение срока аренды при условии, что использование другого систематического способа учета не позволяет более достоверно отразить расходы в соответствии с временным характером получения выгоды от арендованного актива. Условные арендные платежи по договорам операционной аренды отражаются как расходы в том периоде, в котором были понесены.

Материальные поощрения, стимулирующие заключение договоров операционной аренды, учитываются в составе обязательств. Совокупный эффект полученных поощрений отражается путем их зачета относительно арендных затрат в течение срока аренды на равномерной основе при условии, что использование другого систематического способа учета не позволяет более достоверно отразить их в соответствии с временным характером получения выгод от арендованного актива.

4.4 Расходы по кредитам и займам

Расходы по кредитам и займам, непосредственно связанным с приобретением, строительством или созданием квалифицированных активов, определяемых как активы, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут существенно готовы к запланированному использованию или продаже. Квалифицированные активы включают активы, оцениваемые по справедливой стоимости.

Инвестиционный доход, полученный в результате временного вложения части заемных средств в ожидании их расходования на приобретение или создание квалифицированных активов, вычитается из капитализируемых расходов по кредитам и займам.

Все прочие затраты по привлечению заемных средств отражаются в составе прибыли или убытка в том периоде, в котором они понесены.

4.5 Затраты на оплату труда

Зарплата персонала, непосредственно занятого оказанием услуг, предоставляемых Компанией, включая, но не ограничиваясь гостиничным и техническим персоналом, включается в себестоимость реализации, заработная плата всех прочих работников включается в состав коммерческих, общехозяйственных и административных расходов.

4.6 Налог на прибыль

Налог на прибыль представляет собой сумму текущего налога на прибыль к уплате и отложенного налога.

Сумма текущего налога определяется исходя из размера налогооблагаемой прибыли, полученной за год. Налогооблагаемая прибыль отличается от прибыли в финансовой отчетности, поскольку не включает некоторые статьи доходов или расходов, подлежащие налогообложению или вычету в другие отчетные периоды, а также доходы и расходы, которые не являются налогооблагаемыми или подлежащими вычету. Обязательства Компании по текущему налогу на прибыль исчисляются с использованием налоговых ставок, действующих или по существу введенных в действие по состоянию на отчетную дату.

Отложенный налог отражается в отношении разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств, отраженных в финансовой отчетности, и соответствующими данными налогового учета, используемыми при расчете налогооблагаемой прибыли. Отложенные налоги рассчитываются с использованием балансового метода учета. Отложенные налоговые обязательства, как правило, отражаются в отношении всех налогооблагаемых временных разниц, а отложенные налоговые активы – в отношении всех вычитаемых временных разниц в том объеме, по которому имеется достаточная уверенность, что такие активы будут реализованы. Подобные налоговые активы и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы возникают вследствие первоначального признания других активов и обязательств в рамках операций, которые не оказывают влияния на размер налогооблагаемой или бухгалтерской прибыли.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов пересматривается на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой больше не существует высокой вероятности того, что будет получена налогооблагаемая прибыль, достаточная для полной или частичной реализации такого актива.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются с использованием ставок, которые с высокой вероятностью будут действовать в период реализации налогового актива или погашения обязательства, исходя из налоговых ставок (и налогового законодательства), действующих или по существу введенных в действие по состоянию на отчетную дату. Оценка отложенных налоговых активов и обязательств отражает налоговые последствия, которые могут возникнуть в связи с выбранным Компанией способом возмещения или погашения балансовой стоимости своих активов и обязательств на отчетную дату.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2016 ГОД¹⁾

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Отложенные налоговые активы и обязательства принимаются к зачету в случае выполнения ряда необходимых условий: зачет юридически возможен, отложенные налоговые активы и обязательства относятся к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом, и Компания имеет намерение произвести такой зачет своих налоговых активов и обязательств.

Текущие и отложенные налоги на прибыль признаются доходом или расходом за исключением случаев, когда они относятся к статьям, непосредственно относимым на капитал (в этом случае сумма налога также отражается в составе капитала).

4.7 Основные средства

Земля и здания, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг либо для управленческих нужд, первоначально признаются по стоимости приобретения. В дальнейшем земля и здания, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг либо для управленческих нужд, учитываются по переоцененной стоимости, которая представляет собой справедливую стоимость на момент переоценки за вычетом накопленной в дальнейшем амортизации и убытков от обесценения. Переоценка проводится на регулярной основе с тем, чтобы балансовая стоимость не отличалась существенно от справедливой стоимости на отчетную дату.

Увеличение стоимости зданий и земли в результате переоценки включается в резерв по переоценке и отражается в составе прочего совокупного дохода. Однако такое увеличение стоимости должно признаваться в составе прибыли или убытка в той мере, в которой она восстанавливает уменьшение стоимости того же актива, ранее признанное в составе прибыли или убытка.

Объекты незавершенного строительства, которые будут использоваться для производства продукции или сдачи в аренду, в административных целях, либо в целях, не определенных на данный момент, учитываются по первоначальной стоимости за вычетом убытков от обесценения. Фактическая стоимость включает в себя расходы на оплату профессиональных услуг, а в отношении квалифицируемых активов также и затраты по привлечению заемных средств, капитализированные в соответствии с учетной политикой Компании. Начисление амортизации по данным активам, так же как и по прочим объектам недвижимости, начинается с момента готовности активов к использованию.

Неотделимые улучшения и оборудование отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Амортизация отражается в составе прибыли или убытка и начисляется в целях списания фактических затрат или переоцененной стоимости в отношении основных средств с использованием линейного метода в течение срока полезного использования, составляющего 40 лет для зданий и от 3 до 15 лет для прочих объектов основных средств. Земельные участки и объекты незавершенного строительства не амортизируются.

Ожидаемые сроки полезного использования, остаточная стоимость и метод начисления амортизации ежегодно пересматриваются с отражением эффекта изменения в оценках на перспективной основе.

Активы, полученные по договорам финансовой аренды, амортизируются аналогично собственным активам в течение ожидаемого срока полезного использования или в течение срока аренды, если этот срок короче.

При последующей реализации или выбытии переоцененного имущества, соответствующий положительный результат переоценки, учтенный в составе резерва по переоценке, напрямую переносится на нераспределенную прибыль. Сумма резерва по переоценке может быть перенесена в состав нераспределенной прибыли только в случае выбытия актива.

Прибыль или убыток от продажи или списания какого-либо объекта основных средств определяется как разница между поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива и отражается в составе прибыли или убытка.

4.8 Резервы

Резервы отражаются в учете в случае выполнения следующих условий: при наличии у Компании текущих обязательств (определяемых нормами права или подразумеваемых, исходя из обычаев делового оборота), возникших в результате прошлых событий; вероятность выплат по таким обязательствам оценивается как высокая; и сумма, необходимая для погашения обязательства, может быть оценена с достаточной степенью надежности.

Сумма, отраженная в качестве резерва, является наилучшей оценкой стоимости погашения текущего обязательства на отчетную дату, принимая во внимание риски и неопределенность, сопряженные с обязательством. При оценке резерва с использованием денежных потоков, необходимых для погашения текущего обязательства, его балансовая стоимость определяется как дисконтированная стоимость таких денежных потоков.

Когда все или некоторые экономические выгоды, необходимые для покрытия резерва, предполагается получить от третьей стороны, дебиторская задолженность признается в качестве актива в том случае, если имеется крайняя уверенность в том, что возмещение будет получено и сумма дебиторской задолженности может быть надежно определена.

4.9 Финансовые активы

Признание финансовых активов осуществляется в момент совершения сделки, в случае если приобретение инвестиций происходит в соответствии с договором, условия которого требуют поставки инструмента в течение срока, установленного на соответствующем рынке. Финансовые активы первоначально оцениваются по справедливой стоимости, увеличенной на прямые затраты по сделке, за исключением финансовых активов, классифицированных в категорию учитываемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, первоначально отражаемые по справедливой стоимости.

Финансовые активы классифицируются по следующим категориям:

- финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка;
- инвестиции, удерживаемые до погашения;
- финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи;
- займы и дебиторская задолженность.

Отнесение финансовых активов к той или иной категории зависит от их сущности и целей использования и определяется в момент их принятия к учету.

Метод эффективной процентной ставки

Эффективная процентная ставка – это ставка, используемая для дисконтирования ожидаемых будущих денежных поступлений (включая все полученные или выплаченные вознаграждения, расходы, связанные с заключением сделки, и прочие премии или дисконты) в течение ожидаемого срока действия финансового актива или, если применимо, на более короткий срок.

Метод эффективной процентной ставки используется для расчета балансовой стоимости финансового актива, учитываемого по амортизированной стоимости, и распределения процентных доходов в течение соответствующего периода.

Доходы, относящиеся к долговым инструментам, отражаются по методу эффективной процентной ставки, за исключением финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка.

Инвестиции, удерживаемые до погашения

Векселя и долговые ценные бумаги с фиксированными выплатами и сроками погашения, в отношении которых у Группы имеются намерения и возможность владеть ими до срока погашения, классифицируются как инвестиции, удерживаемые до погашения. Инвестиции, удерживаемые до погашения, учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом обесценения, с признанием дохода с использованием метода эффективной процентной ставки.

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

Принадлежащие Группе акции, не обращающиеся на организованном рынке, и погашаемые облигации, обращающиеся на организованном рынке, классифицируются в категорию активов, имеющихся в наличии для продажи, и отражаются по справедливой стоимости. Прибыли и убытки, возникающие в результате изменения справедливой стоимости, отражаются в составе прочего совокупного дохода в резерве по переоценке инвестиций, за исключением убытков от обесценения, процентов, рассчитанных с использованием метода эффективной процентной ставки, а также положительных и отрицательных курсовых разниц, которые признаются непосредственно в составе прибыли или убытка. При выбытии или обесценении финансовых активов накопленные прибыли или убытки, ранее признаваемые в составе резерва по переоценке инвестиций, отражаются в составе прибыли или убытка за соответствующий период.

Дивиденды, начисляемые по долевым ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи, признаются в составе прибыли или убытка при возникновении у Группы права на их получение.

Справедливая стоимость финансовых активов в наличии для продажи, деноминированная в иностранной валюте, определяется в этой иностранной валюте и пересчитывается по обменному курсу на отчетную дату. Изменения в справедливой стоимости, связанные с эффектом пересчета валют, оказывающие влияние на изменение амортизированной стоимости актива, отражаются в составе прибыли или убытка. Прочие изменения признаются в составе прочего совокупного дохода.

Торговая дебиторская задолженность, займы, векселя и прочая дебиторская задолженность

Торговая дебиторская задолженность, займы выданные, векселя и прочая дебиторская задолженность с фиксированными или пересматриваемыми выплатами, не котирующиеся на активном рынке, классифицируются в качестве займов и дебиторской задолженности. Займы и дебиторская задолженность учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки за вычетом обесценения. Процентный доход признается путем применения эффективной процентной ставки, за исключением краткосрочной дебиторской задолженности, для которой признание процентов является несущественным.

Обесценение займов и дебиторской задолженности определяется с учетом способности должника выполнять свои обязательства перед Группой. Платежеспособность определяется руководством в зависимости от сроков платежей, способности должника выполнять обязательства и стоимости обеспечения, предоставленного должниками. Руководство постоянно анализирует состояние должников, чтобы обеспечить своевременное погашение дебиторской задолженности Группы.

Обесценение финансовых активов

Финансовые активы, за исключением оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, тестируются на наличие признаков возможного обесценения на каждую отчетную дату. Финансовые активы считаются обесцененными, если существует объективное свидетельство того, что в результате одного или нескольких событий, произошедших после даты приобретения финансового актива, ожидаемые будущие денежные потоки, генерируемые этим активом, уменьшились.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2016 ГОД¹⁾

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Для акций, обращающихся и не обращающихся на организованном рынке, учитываемых как имеющиеся в наличии для продажи, существенное или длительное снижение справедливой стоимости ценной бумаги ниже стоимости ее приобретения, расценивается как объективное свидетельство обесценения.

Для всех прочих финансовых активов, включая облигации, классифицируемые как имеющиеся в наличии для продажи, признаками возможного обесценения могут являться:

- значительные финансовые трудности эмитента или контрагента; или
- невозможность или просрочка выплаты суммы основного долга или процентов; или
- высокая вероятность того, что заемщику или контрагенту вскоре предстоит прохождение процедуры банкротства или финансовой реорганизации.

Определенные категории финансовых активов (например, торговая дебиторская задолженность), которые не тестируются на обесценение на индивидуальной основе, дополнительно оцениваются на коллективной основе. Объективным свидетельством обесценения портфеля торговой дебиторской задолженности Группы может быть исторический опыт Группы по сбору дебиторской задолженности, увеличение числа просроченных платежей, период просрочки по которым превысил 60 календарных дней, также как и заметные изменения в национальной или местной экономической среде, которые могут обуславливать неисполнение обязательств по погашению дебиторской задолженности.

Для финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, размер обесценения определяется как разница между балансовой стоимостью и приведенной стоимостью будущих ожидаемых денежных потоков, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке финансового актива.

Балансовая стоимость финансовых активов уменьшается напрямую на величину убытка от обесценения для всех финансовых активов, за исключением торговой дебиторской задолженности, балансовая стоимость которой уменьшается за счет резерва под обесценение. Признанная невозвратной дебиторская задолженность подлежит списанию за счет вышеуказанного резерва. Последующие платежи по списанной ранее дебиторской задолженности кредитуются против созданного ранее резерва. Изменение балансовой стоимости резерва признается в составе прибыли или убытка.

Когда финансовые активы, классифицированные в категорию имеющихся в наличии для продажи, признаются обесцененными, связанные с ними накопленные прибыли или убытки, ранее отраженные в составе прочих совокупных доходов, реклассифицируются в состав прибыли или убытка.

Если в последующих отчетных периодах сумма убытка от обесценения инвестиций, уменьшается (за исключением долевого инструмента, классифицированного в категорию имеющихся в наличии для продажи), и уменьшение убытка объективно вызвано событием, произошедшим после признания обесценения, признанный ранее убыток от обесценения сторнируется через прибыль или убыток таким образом, чтобы балансовая стоимость актива на дату сторнирования убытка не превышала балансовую стоимость, которую имел бы данный актив, если бы обесценение не признавалось.

Убытки от обесценения долевого инструмента, классифицированного в категорию имеющихся в наличии для продажи, ранее признанные в составе прибыли или убытка, не сторнируются через прибыль или убыток. Любой последующий прирост справедливой стоимости отражается в составе прочего совокупного дохода.

Прекращение признания финансовых активов

Компания прекращает признавать финансовые активы тогда и только тогда, когда права на получение денежных потоков от актива, предусмотренные договором, истекают или когда Компания передает финансовый актив и все риски и экономические выгоды, связанные с ним, другой компании. Если Компания ни передала, ни сохранила за собой в значительной степени все риски и преимущества владения активом и продолжает контролировать переданный актив, Компания признает у себя принадлежащую ей долю актива и связанные с ним обязательства на суммы, которые возможно ей придется заплатить. Если Компания в значительной степени сохраняет за собой все риски и преимущества владения передаваемым финансовым активом, Компания продолжает признавать финансовый актив и также признает обеспеченный залогом заем в размере полученного вознаграждения.

4.10 Финансовые обязательства**Финансовые обязательства**

Финансовые обязательства, включая заемные средства, первоначально учитываются по справедливой стоимости за вычетом прямых расходов по совершению сделки. В дальнейшем финансовые обязательства учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Процентные расходы отражаются по методу эффективной процентной ставки.

Эффективная процентная ставка – это ставка дисконтирования расчетных будущих денежных выплат на ожидаемый срок действия финансового обязательства или, если применимо, на более короткий срок. Метод эффективной процентной ставки используется для расчета амортизированной стоимости финансового обязательства и распределения процентных расходов в течение соответствующего периода.

Прекращение признания финансовых обязательств

Компания прекращает признание финансовых обязательств тогда и только тогда, когда обязательства Компании исполнены, отменены или по ним истек срок исполнения.

4.11 Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства включают в себя деньги в кассе, деньги на текущих банковских счетах, краткосрочные банковские депозиты. Денежные эквиваленты включают в себя краткосрочные инвестиции, которые могут быть быстро погашены, размер погашения может быть достаточно точно оценен, и сумма займа не подвержена существенным колебаниям стоимости.

5. ВЫРУЧКА

	2016 год	2015 год
Услуги по эксплуатации объектов недвижимости	790 885	823 808
Доход от сдачи в аренду недвижимости	103 347	99 907
	894 232	923 715

Доход от сдачи в аренду недвижимости представлен арендными поступлениями от сдачи в субаренду третьим лицам офисных помещений, находящихся на Тверской-Ямской улице.

ООО «ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2016 ГОД¹⁾

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

6. СЕБЕСТОИМОСТЬ

	2016 год	2015 год
Эксплуатационные расходы по объектам недвижимости	314 496	329 439
Оплата труда	119 076	104 803
Арендные платежи	52 137	58 769
Топливо и отопление	9 629	8 409
Техническое обслуживание и ремонт	6 199	35 893
Материальные затраты	6 172	8 424
Амортизация	43	56
Налог на имущество	-	2
Прочие	3 963	3 784
Себестоимость	511 715	549 579

Арендные платежи представлены платежами по договору аренды офисных помещений, находящихся на Тверской-Ямской улице, арендуемых у связанной стороны.

7. КОММЕРЧЕСКИЕ, ОБЩЕХОЗЯЙСТВЕННЫЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	2016 год	2015 год
Охрана	130 645	135 381
Бухгалтерские и юридические услуги	68 034	18 000
Оплата труда	45 901	65 929
Консультационные услуги	32 765	5 206
Арендные платежи	31 597	8 357
Реклама и маркетинг	1 250	75
Банковские услуги	425	53
Амортизация	87	435
Прочие налоги	56	574
Изменение резерва по торговой и прочей дебиторской задолженности	(16 108)	(5 189)
Прочие	7 407	7 284
	302 059	236 105

ООО «ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2016 ГОД¹⁾

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

8. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

	2016 год	2015 год
Расход по текущему налогу на прибыль	-	27 431
Доход по отложенному налогу на прибыль	(9 243)	-
	(9 243)	27 431

Хозяйственная деятельность Компания ведется в Российской Федерации и регулируется ее налоговым законодательством. Ставка налога на прибыль, действовавшая в Российской Федерации в течение 2016 и 2015 годов, составляла 20%.

Сверка между общим расходом по налогу на прибыль и прибылью до налогообложения за 2016 и 2015 годы представлена следующим образом:

	2016 год	2015 год
(Убыток) / прибыль до налогообложения	(33 756)	139 084
(Возмещение по налогу на прибыль) / налог на прибыль, рассчитанное по ставке	(6 751)	27 817
Расходы, не принимаемые для целей налогообложения	(2 492)	(386)
(Возмещение по налогу на прибыль) / налог на прибыль	(9 243)	27 431

Движение отложенных налоговых активов в 2016 году представлено ниже:

	31 декабря 2015 года	Отражено в составе прибыли или убытка	31 декабря 2016 года
Налоговый убыток, перенесенный на будущие отчетные периоды	-	9 243	9 243
Запасы	9 994	-	9 994
Отложенные налоговые активы	9 994	9 243	19 237

Движение отложенных налоговых активов в 2015 году представлено ниже:

	1 января 2015 года	Отражено в составе прибыли или убытка	31 декабря 2015 года
Запасы	9 994	-	9 994
Отложенные налоговые активы	9 994	-	9 994

9. ЗАПАСЫ

	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года	1 января 2015
Внеоборотные запасы			
Товары для перепродажи	49 969	49 969	49 969
Материалы и прочие запасы	723	583	438
Всего внеоборотных запасов	50 692	50 552	50 407

По состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 года в составе товаров для перепродажи находится дом в п. Усово (Московская область).

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2016 ГОД¹⁾

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

10. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года	1 января 2015 года
Торговая дебиторская задолженность	364,844	301,363	209,718
Прочая дебиторская задолженность	451,057	111,847	75,435
НДС к возмещению	1,994	2,964	1,103
Переплаты по налогам (кроме переплаты по текущему налогу на прибыль)	208	159	1,638
	818,103	416,333	287,894

Движение резерва под обесценение в 2016 и 2015 годах представлено следующим образом:

	2016 год	2015 год
Остаток по состоянию на 1 января	(30 540)	(35 729)
Изменение резерва по торговой и прочей дебиторской задолженности	16 108	5 189
Остаток по состоянию на 31 декабря	(14 432)	(30 540)

Расчет резерва под обесценение дебиторской задолженности производился руководством на основании индивидуальных особенностей клиентов, оценки их платежеспособности, последующих расчетов и платежей, а также на основании анализа предполагаемых будущих денежных поступлений. По мнению руководства, Компания сможет обеспечить получение сумм чистой дебиторской задолженности посредством прямого взыскания долга и иных расчетов в неденежной форме, вследствие чего отраженная в учете величина дебиторской задолженности приблизительно соответствуют ее справедливой стоимости.

Руководство Компании считает, что контрагенты, остатки по расчетам с которыми входят в состав торговой и прочей дебиторской задолженности, которые не просрочены и не обесценены, имеют приблизительно одинаковую кредитоспособность.

11. ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ

	Валюта	Эффективная процентная ставка	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года	1 января 2015 года
Займы связанным сторонам	руб.	0% - 15%	10 223 630	2 123 381	21 691
Итого долгосрочных займов выданных			10 223 630	2 123 381	21 691
Займы связанным сторонам	руб.	7,6% - 15%	905 464	39 410	237 600
Итого краткосрочных займов выданных			905 464	39 410	237 600
			11 129 094	2 162 791	259 291

В сентябре 2016 года Компания разместила рублевые купонные облигации на общую сумму 10 000 000 тыс. рублей. Ставка по первым трем купонным платежам составила 13 % годовых, купон подлежит выплате 2 раза в год. Полученные денежные средства были использованы за предоставление займов компаниям Группы ПСН для финансирования ее операционной деятельности.

ООО «ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2016 ГОД¹⁾

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

12. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года	1 января 2015 года
Текущие счета в рублях	8 398	4 520	13 297
	8 398	4 520	13 297

По состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 годов текущие счета в банках представляют собой остатки в рублях размещенные в различных банках.

13. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 годов уставный капитал состоял из одной доли в размере 100% номинальной стоимостью 10 тыс. руб.

14. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

Наименование кредитора, валюты и эффективная процентная ставка по договору	31 декабря 2016 года			31 декабря 2015 года			1 января 2015 года		
	Кратко- срочная часть	Долго- срочная часть	Всего	Кратко- срочная часть	Долго- срочная часть	Всего	Кратко- срочная часть	Долго- срочная часть	Всего
<i>Обеспеченные банковские кредиты</i>									
Московский Кредитный Банк (руб., 13%)	871 525	-	871 525	1 900 000	-	1 900 000	-	-	-
<i>Необеспеченные займы от связанных сторон</i>									
Промсвязьбанк (руб., 11 - 14, 88 %)	82 900	-	82 900	-	82 900	82 900	99 900	-	99 900
Облигации (руб., 13%)	-	2 711 402	2 711 402	-	-	-	-	-	-
<i>Необеспеченные займы от третьих сторон</i>									
Облигации (руб., 13%)	-	7 288 598	7 288 598	-	-	-	-	-	-
	954 425	10 000 000	10 954 425	1 900 000	82 900	1 982 900	99 900	-	99 900

Кредит Московского Кредитного Банка обеспечен залогом имущественных прав на строящиеся квартиры в девелоперском проекте «Sreda».

В сентябре 2016 года Компания разместила рублевые купонные облигации на общую сумму 10 000 000 тыс. рублей. Ставка по первым трем купонным платежам составила 13 % годовых, купон подлежит выплате 2 раза в год. Полученные денежные средства были использованы за предоставление займов компаниям Группы ПСН для финансирования ее операционной деятельности.

Кредиты и займы, включенные в состав долгосрочных обязательств, состоянию на 31 декабря 2016, 2015 и 1 января 2015 годов подлежат погашению в следующие сроки:

	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года	1 января 2015 года
В срок от одного года до двух лет	-	-	-
В срок от двух до пяти лет	-	82 900	-
Через 5 лет и более	10 000 000	-	-
	10 000 000	82 900	-

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2016 ГОД¹⁾
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

15. ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года	1 января 2015 года
Проценты к уплате по заемным средствам	356 154	-	-
Задолженность по прочим налогам	25 022	21 182	14 398
Прочие	23 785	11 417	23 887
	404 961	32 599	38 285

16. ОПЕРАЦИИ И РАСЧЕТЫ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Связанными сторонами являются акционеры и находящиеся под их контролем компании, в т.ч. компании, входящие в Группу ПСН, компании, на которые Компания оказывает значительное влияние, а также руководство Компании.

Ниже представлена информация о доходах и расходах Компании за 2016 и 2015 годы от операций с компаниями, находящимися под общим контролем, отраженные в составе прибыли или убытка:

	2016 год	2015 год
Выручка:		
Доход от эксплуатации объектов недвижимости	644 697	693 837
Доход от сдачи в аренду недвижимости	22 715	21 750
	667 412	715 587
Себестоимость	(52 137)	(58 769)
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	(82 060)	(18 075)
Процентные доходы	481 427	20 379
Финансовые расходы	(368 427)	(13 493)
Прочие доходы за вычетом расходов	(60)	(3 017)

По состоянию на 31 декабря 2016, 2015 годов и 1 января 2015 года у Компании были следующие остатки по расчетам от операций с компаниями, находящимися под общим контролем:

	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года	1 января 2015 года
Активы			
Долгосрочные займы выданные единственному акционеру	9,998,750	-	-
Долгосрочные займы выданные компаниям, находящимся под общим контролем	224,880	2,123,381	21,691
Текущие займы выданные компаниям, находящимся под общим контролем	905,464	39,410	237,600
Торговая и прочая дебиторская задолженность от компаний, находящаяся под общим контролем	311,275	287,455	183,958
Проценты к получению от единственного акционера	361,977	-	-
Проценты к получению от компаний, находящаяся под общим контролем	74,307	60,530	41,471
Денежные средства и их эквиваленты в ПАО «Промсвязьбанк»	8,398	4,076	12,525
Обязательства			
Облигации в ПАО «Промсвязьбанк»	(2,711,402)	-	-
Долгосрочные займы от компаний, находящаяся под общим контролем	-	(82,900)	-
Текущие займы от компаний, находящаяся под общим контролем	(82,900)	-	(99,900)
Текущие авансы полученные от компаний, находящаяся под общим контролем	(11,384)	(18,486)	(1,116)
Прочая кредиторская задолженность перед компаниями, находящаяся под общим контролем	(110,162)	(19,683)	(30,369)

Торговая и прочая дебиторская задолженность, займы выданные и дебиторская задолженность по векселям от связанных сторон являются необеспеченными.

В 2016 и 2015 годах вознаграждение руководства Компании, включая Генерального директора и Административно-управленческий аппарат, составило 8 588 тыс. рублей и 6 822 тыс. рублей соответственно.

17. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**Условные налоговые обязательства**

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством такого законодательства применительно к деятельности Компании может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами. В последнее время налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному, открыты для проверки налоговыми органами. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать и более длительные периоды. Руководство Компании, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего налогового законодательства, и различия в трактовке могут существенно повлиять на финансовую отчетность.

18. УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ**Управление капиталом**

Компания не имеет официальной политики по управлению капиталом, однако руководство предпринимает меры по поддержанию капитала на уровне, достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Компании, а также для поддержания доверия участников рынка.

Управление капиталом призвано обеспечить продолжение деятельности Компании в обозримом будущем и одновременно максимизировать прибыль для акционеров за счет оптимизации соотношения заемных средств и капитала. Руководство Компании регулярно анализирует структуру капитала и предпринимает необходимые меры, включая определение необходимости распределения капитала.

Отношение заемных средств к капиталу

По состоянию на 31 декабря 2016, 2015 и 1 января 2015 годов соотношение заемных средств и капитала представлено следующим образом:

	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года	1 января 2015
Долгосрочные кредиты и займы	10 000 000	82 900	-
Краткосрочные кредиты и займы	954 424	1 900 000	99 900
Проценты к уплате по заемным средствам	356 154	-	-
Денежные средства и их эквиваленты	(8 398)	(4 520)	(13 297)
Чистая величина заемных средств	11 302 180	1 978 380	86 603
Капитал	520 147	544 661	433 008
Отношение чистых заемных средств к капиталу	21,73	3,63	0,20

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2016 ГОД¹⁾

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Финансовые инструменты

По состоянию на 31 декабря 2016, 2015 и 1 января 2015 годов балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Компании может быть представлена следующим образом:

	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года	1 января 2015
ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ			
Займы и дебиторская задолженность:			
Долгосрочные займы выданные и дебиторская задолженность по вексям	10 223 630	2 123 381	21 691
Текущие займы выданные и дебиторская задолженность по вексям	905 464	39 410	237 600
Торговая и прочая дебиторская задолженность	818 103	416 333	287 894
Денежные средства и их эквиваленты	8 398	4 520	13 297
ВСЕГО ФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ	11 955 595	2 583 644	560 482
ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Финансовые обязательства, отражаемые по амортизируемой стоимости:			
Долгосрочные кредиты и займы	(10 000 000)	(82 900)	-
Краткосрочные кредиты и займы	(954 424)	(1 900 000)	(99 900)
Торговая кредиторская задолженность	(152 228)	(68 087)	(60 389)
Прочая кредиторская задолженность	(404 961)	(32 598)	(38 284)
ВСЕГО ФИНАНСОВЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ	(11 511 613)	(2 083 585)	(198 573)

Основные риски, связанные с финансовыми инструментами, включают валютный риск, риск изменения процентных ставок, кредитный риск и риск ликвидности.

Процентный риск

Изменения процентных ставок оказывают влияние, в основном, на займы выданные и привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Компании не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должна распределяться подверженность Компании между фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов, вопрос о том, какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Компании на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, руководство решает на основе собственного профессионального суждения.

Компания не учитывает какие-либо финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, либо для инструментов, имеющих в наличии для продажи. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на величину прибыли или убытка за период или величину капитала.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2016 ГОД¹⁾

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Кредитный риск

Кредитный риск заключается в том, что контрагент или банк, в котором у Группы имеются депозиты денежных средств, может не исполнить свои обязательства перед Группой в срок, что приведет к возникновению у Группы финансовых убытков.

Максимальный размер кредитного риска равен балансовой стоимости финансовых активов. Максимальный размер кредитного риска по состоянию на 31 декабря 2016, 2015 и 1 января 2015 годов представлен следующим образом:

	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года	1 января 2015
Долгосрочные займы выданные и дебиторская задолженность по векселям	10 223 630	2 123 381	21 691
Текущие займы выданные и дебиторская задолженность по векселям	905 464	39 410	237 600
Торговая и прочая дебиторская задолженность	818 103	416 333	287 894
Денежные средства и их эквиваленты	8 398	4 520	13 297
	11 955 595	2 583 644	560 482

Перед началом сотрудничества с новым клиентом Компания использует собственную систему для оценки кредитоспособности потенциального клиента. Обычно в договорах между Компанией и клиентами устанавливаются определенные кредитные лимиты. Кредитные лимиты для арендаторов обычно ограничены размером ежемесячного арендного платежа.

Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в том, что Компания окажется неспособной оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения. Подход Компании к управлению ликвидностью заключается в обеспечении, насколько это возможно, достаточной ликвидности для исполнения своих обязательств в срок, как в текущих, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Компании. Компания использует процедуры детального планирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы обеспечить наличие необходимого количества денежных средств для своевременной оплаты своих обязательств в краткосрочной, среднесрочной и долгосрочной перспективах.

В таблице далее приведены подробные данные об ожидаемых сроках погашения производных финансовых активов и обязательств. Данные приведены на основе недисконтированных сумм платежей и сроков, оставшихся до погашения по финансовым активам согласно договорам, включая проценты, которые будут начислены по таким активам.

Руководство принимает необходимые меры для обеспечения устойчивости и развития бизнеса в существующих обстоятельствах, включая мероприятия по обеспечению ликвидности и повышению операционной эффективности, оптимизации затрат, собираемости задолженности, такие как:

- реализация активов, не входящих в стратегию развития Компании;
- применение и оптимизация процедур контроля бюджетирования и прогнозирования;
- финансовый контроль исполнения бюджетов;
- применение мер, направленных на сокращение операционных и административных расходов;
- улучшение собираемости дебиторской задолженности: анализ дебиторской задолженности по срокам и претензионная работа с дебиторами, включая судебные иски против неплательщиков; анализ финансового состояния контрагентов перед установлением контрактных отношений.

Компания продолжит привлечение финансирования как от связанных сторон, так и от альтернативных источников долевого и долгового финансирования.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2016 ГОД¹⁾

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

В сентябре 2016 года Компания разместила рублевые купонные облигации на общую сумму 10 000 000 тыс. рублей. Ставка по первым трем купонным платежам составила 13 % годовых, купон подлежит выплате 2 раза в год.

Основываясь на анализе прогнозируемых денежных потоков, руководство считает, что Компания имеет достаточный запас ликвидности для обеспечения обязательств, включая обслуживание и выплаты по существующим кредитам и займам, обеспечение будущих инвестиционных программ и у Компании отсутствуют обстоятельства, свидетельствующие о возможности прекращения деятельности в обозримом будущем.

Анализ сроков погашения финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2016 года представлен следующим образом:

	До 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 года до 2 лет	От 2 до 5 лет	Более 5 лет	Всего
Финансовые активы						
Беспроцентные активы						
Торговая и прочая дебиторская задолженность	818 103	-	-	-	-	818 103
Денежные средства и их эквиваленты	8 398	-	-	-	-	8 398
Процентные активы						
Текущие займы выданные и дебиторская задолженность по векселям:						
Основная сумма	-	905 464	-	-	-	905 464
Начисленные проценты	34 792	86 797	-	-	-	121 589
Долгосрочные займы выданные и дебиторская задолженность по векселям:						
Основная сумма	-	-	10 153 131	70 499	-	10 223 630
Начисленные проценты	334 142	1 002 425	996 146	-	-	2 332 714
Всего финансовых активов, включая проценты	1 195 435	1 994 686	11 149 277	70 499	-	14 409 898
За вычетом процентов	(368 934)	(1 089 222)	(996 146)	-	-	(2 454 303)
Всего финансовых активов	826 501	905 464	10 153 131	70 499	-	11 955 595
Финансовые обязательства						
Беспроцентные обязательства						
Торговая кредиторская задолженность	(152 228)	-	-	-	-	(152 228)
Прочая кредиторская задолженность	(404 961)	-	-	-	-	(404 961)
Процентные обязательства						
Долгосрочные кредиты и займы:						
Основная сумма	-	-	-	(871 525)	(10 000 000)	(10 871 525)
Начисленные проценты	(365 825)	(1 097 474)	(1 463 298)	(4 281 003)	(6 570 000)	(13 777 600)
Краткосрочные кредиты и займы:						
Основная сумма	-	(82 900)	-	-	-	(82 900)
Начисленные проценты	(3 084)	(8 258)	-	-	-	(11 342)
Всего финансовых обязательств, включая проценты	(926 098)	(1 188 632)	(1 463 298)	(5 152 528)	(16 570 000)	(25 300 556)
За вычетом процентов	368 909	1 105 732	1 463 298	4 281 003	6 570 000	13 788 942
Всего финансовых обязательств	(557 189)	(82 900)	-	(871 525)	(10 000 000)	(11 511 614)
Чистая финансовая позиция, включая проценты	269 337	806 054	9 685 979	(5 082 029)	(16 570 000)	(10 890 658)
За вычетом процентов	-25	16 510	467 152	4 281 003	6 570 000	11 334 639
Чистая финансовая позиция	269 312	822 564	10 153 131	(801 026)	(10 000 000)	443 981

ООО «ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2016 ГОД¹⁾

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Анализ сроков погашения финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2015 года представлен следующим образом:

	До 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 года до 2 лет	От 2 до 5 лет	Более 5 лет	Всего
Финансовые активы						
Беспроцентные активы						
Торговая и прочая дебиторская задолженность	416 333	-	-	-	-	416 333
Денежные средства и их эквиваленты	4 520	-	-	-	-	4 520
Процентные активы						
Текущие займы выданные и дебиторская задолженность по векселям:						
Основная сумма	7 815	2 595	-	-	-	10 410
Начисленные проценты	140	68	-	-	-	208
Долгосрочные займы выданные и дебиторская задолженность по векселям:						
Основная сумма	-	-	1 929 000	223 381	-	2 152 381
Начисленные проценты	76 328	228 984	278 245	6 728	-	590 285
Всего финансовыx активов, включая проценты	505 136	231 647	2 207 245	230 109	-	3 174 137
За вычетом процентов	(76 468)	(229 052)	(278 245)	(6 728)	-	(590 493)
Всего финансовыx активов	428 668	2 595	1 929 000	223 381	-	2 583 644
Финансовые обязательства						
Беспроцентные обязательства						
Торговая кредиторская задолженность	(68 087)	-	-	-	-	(68 087)
Прочая кредиторская задолженность	(32 598)	-	-	-	-	(32 598)
Процентные обязательства						
Долгосрочные кредиты и займы:						
Основная сумма	-	-	(82 900)	(1 900 000)	-	(1 982 900)
Начисленные проценты	(74 334)	(223 002)	(296 547)	(855 000)	(15 833)	(1 464 716)
Краткосрочные кредиты и займы:						
Основная сумма	-	-	-	-	-	-
Начисленные проценты	-	-	-	-	-	-
Всего финансовыx обязательств, включая проценты	(175 019)	(223 002)	(379 447)	(2 755 000)	(15 833)	(3 548 301)
За вычетом процентов	74 334	223 002	296 547	855 000	15 833	1 464 716
Всего финансовыx обязательств	(100 685)	-	(82 900)	(1 900 000)	-	(2 083 585)
Чистая финансовая позиция, включая проценты	330 117	8 645	1 827 798	(2 524 891)	(15 833)	(374 164)
За вычетом процентов	(2 134)	(6 050)	18 302	848 272	15 833	874 223
Чистая финансовая позиция	327 983	2 595	1 846 100	(1 676 619)	-	500 059

ООО «ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2016 ГОД¹⁾

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Анализ сроков погашения финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2014 года представлен следующим образом:

	До 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 года до 2 лет	От 2 до 5 лет	Более 5 лет	Всего
Финансовые активы						
Беспроцентные активы						
Торговая и прочая дебиторская задолженность	287 894	-	-	-	-	287 894
Денежные средства и их эквиваленты	13 297	-	-	-	-	13 297
Процентные активы						
Текущие займы выданные и дебиторская задолженность по векселям:						
Основная сумма	117 590	112 160	-	-	-	229 750
Начисленные проценты	2 823	3 916	-	-	-	6 739
Долгосрочные займы выданные и дебиторская задолженность по векселям:						
Основная сумма	-	-	10 410	11 281	-	21 691
Начисленные проценты	412	1 236	1 072	900	-	3 621
Всего финансовых активов, включая проценты	422 015	117 313	11 482	12 181	-	562 991
За вычетом процентов	(3 235)	(5 153)	(1 072)	(900)	-	(10 360)
Всего финансовых активов	418 781	112 160	10 410	11 281	-	552 632
Финансовые обязательства						
Беспроцентные обязательства						
Торговая кредиторская задолженность	(60 389)	-	-	-	-	(60 389)
Прочая кредиторская задолженность	(38 284)	-	-	-	-	(38 284)
Процентные обязательства						
Долгосрочные кредиты и займы:						
Основная сумма	-	(99 900)	-	-	-	(99 900)
Начисленные проценты	(2 747)	(5 586)	-	-	-	(8 333)
Краткосрочные кредиты и займы:						
Основная сумма	-	-	-	-	-	-
Начисленные проценты	(3 084)	-	-	-	-	(3 084)
Всего финансовых обязательств, включая проценты	(104 504)	(105 486)	-	-	-	(209 990)
За вычетом процентов	5 831	5 586	-	-	-	11 417
Всего финансовых обязательств	(98 673)	(99 900)	-	-	-	(198 573)
Чистая финансовая позиция, включая проценты	317 511	11 827	11 482	12 181	-	353 001
За вычетом процентов	2 597	433	(1 072)	(900)	-	1 058
Чистая финансовая позиция	320 108	12 260	10 410	11 281	-	354 059

19. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Существенных событий после отчетной даты не произошло.