

ООО «ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»

Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

ООО «ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»

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

Руководство отвечает за подготовку финансовой отчетности, достоверно отражающей финансовое положение ООО «ПСН Проперти Менеджмент» («Компания») по состоянию на 31 декабря 2018 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 год, закончившийся 31 декабря 2018 года, была утверждена руководством 30 апреля 2019 года.

От имени руководства

Ганюшкин Алексей Николаевич
Ликвидатор
ООО «ПСН Проперти Менеджмент»

30 апреля 2019 года

ООО «ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»**ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА 2018 ГОД**
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	2018	2017
Выручка	508 701	958 588
Себестоимость	(286 099)	(541 757)
Валовая прибыль	222 602	416 831
Коммерческие и административные расходы	(160 174)	(302 946)
Финансовые доходы	1 391 990	1 713 815
Финансовые расходы	(1 279 039)	(1 599 168)
Расход по курсовым разницам	(8 532)	(336)
Прочие операционные расходы	(137 034)	(31 941)
Прибыль до налогообложения	29 813	196 255
Расход по налогу на прибыль	(15 191)	(41 396)
Прибыль и общая совокупная прибыль за год	14 622	154 859

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 2018 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
АКТИВЫ		
Внеоборотные активы		
Основные средства	147	235
Запасы	45	23 061
Отложенные налоговые активы	219	15 451
Займы выданные	-	14 993 417
Торговая и прочая дебиторская задолженность	-	1 234 673
Итого внеоборотные активы	411	16 266 837
Оборотные активы		
Авансы выданные	11 665	3 402
Предоплата по налогу на прибыль	27 986	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 960 749	516 358
Займы выданные	16 805 286	924 858
Денежные средства и их эквиваленты	1 208	13 802
Итого оборотные активы	18 806 894	1 458 420
ИТОГО АКТИВЫ	18 807 305	17 725 257
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Собственный капитал и резервы		
Уставный капитал	10	10
Нераспределенная прибыль	689 618	674 996
Итого капитал	689 628	675 006
Долгосрочный обязательства		
Кредиты и займы	6 100 171	6 100 171
Отложенные налоговые обязательства	-	41
Итого долгосрочные обязательства	6 100 171	6 100 212
Краткосрочные обязательства		
Кредиты и займы	10 000 022	10 083 235
Торговая кредиторская задолженность	52 466	209 047
Авансы полученные	12 149	23 784
Обеспечительные платежи	12	225
Налог на прибыль к уплате	-	16 703
Прочая кредиторская задолженность	1 952 857	617 045
Итого краткосрочные обязательства	12 017 506	10 950 039
Итого обязательства	18 117 677	17 050 251
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	18 807 305	17 725 257

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 2018 ГОД

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого капитал
Остаток по состоянию на 1 января 2017 года	10	520 137	520 147
Прибыль и общая совокупная прибыль за год	-	154 859	154 859
Остаток по состоянию на 31 декабря 2017 года	10	674 996	675 006
Прибыль и общая совокупная прибыль за год	-	14 622	14 622
Остаток по состоянию на 31 декабря 2018 года	10	689 618	689 628

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 2018 ГОД (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	2018 год	2017 год
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Поступления от аренды, эксплуатации недвижимости и прочей операционной деятельности	571 798	884 548
Платежи поставщикам	(374 453)	(576 468)
Выплаты сотрудникам	(115 106)	(175 836)
Проценты уплаченные	(3 274)	(1 371 464)
Налог на прибыль уплаченный	(45 918)	(10 742)
Прочие платежи	(26 092)	(45 958)
Чистые денежные средства, полученные / (использованные) в операционной деятельности	6 955	(1 295 920)
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Реализация внеоборотных активов	17	-
Приобретение внеоборотных активов	(105)	(200)
Приобретение векселей и выдача займов	-	(6 770 508)
Погашение займов выданных	-	2 194 654
Проценты полученные	3 644	649 500
Чистые денежные средства, полученные / (использованные) в инвестиционной деятельности	3 556	(3 926 554)
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Привлечение кредитов и займов	34 160	648 000
Поступления от выпуска облигаций	-	6 099 408
Погашение кредитов и займов	(57 320)	(1 519 525)
Чистые денежные средства, (использованные) / полученные от финансовой деятельности	(23 160)	5 227 883
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов	(12 649)	5 409
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	55	(5)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	13 802	8 398
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	1 208	13 802

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, стр. 22, эт. 2, пом. XI, ком. 38.

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 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 2018 года и 31 декабря 2017 года 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.

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 2018 ГОД
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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.

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 2018 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) 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. 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 тысячах 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.

Функциональная валюта и валюта представления отчетности. Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – «рубль» или «руб.») и

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018 ГОД
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

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.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018 ГОД
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

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

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018 ГОД

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

могут возникнуть в связи с выбранным Компанией способом возмещения или погашения балансовой стоимости своих активов и обязательств на отчетную дату.

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.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018 ГОД
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

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.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018 ГОД
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Инвестиции, удерживаемые до погашения

Векселя и долговые ценные бумаги с фиксированными выплатами и сроками погашения, в отношении которых у Компании 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 Компании 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 Компании 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 Компанией. 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 Компании.

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 2018 ГОД

(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 Компании может быть исторический опыт Компании 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.

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 не 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

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018 ГОД*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

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 и включаются в состав статьи «Прочая кредиторская задолженность».

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 Компания 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

	2018 год	2017 год
Услуги по эксплуатации объектов недвижимости	472 008	862 638
Доход от сдачи в аренду недвижимости	36 693	95 950
	508 701	958 588

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

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018 ГОД
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)
6. СЕБЕСТОИМОСТЬ

	2018 год	2017 год
Эксплуатационные расходы по объектам недвижимости	163 981	313 729
Оплата труда	82 424	135 240
Арендные платежи	19 902	52 137
Техническое обслуживание и ремонт	8 143	20 186
Топливо и отопление	4 251	9 951
Материальные затраты	3 922	6 863
Амортизация	129	138
Прочие	3 347	3 513
	286 099	541 757

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

7. КОММЕРЧЕСКИЕ, ОБЩЕХОЗЯЙСТВЕННЫЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	2018 год	2017 год
Охрана	53 643	116 705
Бухгалтерские и юридические услуги	46 998	68 148
Оплата труда	27 753	46 207
Консультационные услуги	11 069	38 139
Арендные платежи	6 262	17 907
Реклама и маркетинг	3 193	6 367
Банковские услуги	247	1 723
Амортизация	64	70
Прочие налоги	47	56
Изменение резерва по торговой и прочей дебиторской задолженности	6 212	2 191
Прочие	4 686	5 433
	160 174	302 946

8. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

	2018 год	2017 год
Расход по текущему налогу на прибыль	-	37 569
Расход по отложенному налогу на прибыль	15 191	3 827
	15 191	41 396

Хозяйственная деятельность Компания ведется в Российской Федерации и регулируется ее налоговым законодательством. Ставка налога на прибыль, действовавшая в Российской Федерации в течение 2018 и 2017 годов, составляла 20%.

ООО «ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018 ГОД

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Сверка между общим расходом по налогу на прибыль и прибылью до налогообложения за 2018 и 2017 годы представлена следующим образом:

	2018 год	2017 год
Прибыль до налогообложения	29 813	196 255
Налог на прибыль, рассчитанный по ставке 20%	5 963	39 251
Доходы, не принимаемые для целей налогообложения	9 228	2 145
Налог на прибыль	15 191	41 396

Движение отложенных налогов в 2018 году представлено ниже:

	31 декабря 2017 года	Отражено в составе прибыли или убытка	31 декабря 2018 года
Запасы	15 451	(15 451)	-
Прочие	-	219	219
Отложенные налоговые активы	15 451	(15 232)	219
	31 декабря 2017 года	Отражено в составе прибыли или убытка	31 декабря 2018 года
Прочие	(41)	41	-
Отложенные налоговые обязательства	(41)	41	-

Движение отложенных налогов в 2017 году представлено ниже:

	31 декабря 2016 года	Отражено в составе прибыли или убытка	31 декабря 2017 года
Налоговый убыток, перенесенный на будущие отчетные периоды	9 243	(9 243)	-
Запасы	9 994	5 457	15 451
Отложенные налоговые активы	19 237	(3 786)	15 451
	31 декабря 2016 года	Отражено в составе прибыли или убытка	31 декабря 2017 года
Прочие	-	(41)	(41)
Отложенные налоговые обязательства	-	(41)	(41)

ООО «ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018 ГОД (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

9. ЗАПАСЫ

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Внеоборотные запасы		
Товары для перепродажи	-	22 682
Материалы и прочие запасы	45	379
Всего внеоборотных запасов	45	23 061

По состоянию на 31 декабря 2017 года в составе товаров для перепродажи находился дом в п. Усово (Московская область).

10. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Текущая торговая и прочая дебиторская задолженность по состоянию на 31 декабря 2018 года и 2017 годов представлена ниже.

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Прочая дебиторская задолженность	1 933 995	94 649
Торговая дебиторская задолженность	24 775	418 045
НДС к возмещению	1 870	3 663
Переплаты по налогам (кроме переплаты по текущему налогу на прибыль)	109	1
	1 960 749	516 358

Движение резерва под обесценение в 2018 и 2017 годах представлено следующим образом:

	2018 год	2017 год
Остаток по состоянию на 1 января	(16 623)	(14 432)
задолженности	(6 212)	(2 191)
Остаток по состоянию на 31 декабря	(22 835)	(16 623)

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 соответствует 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.

ООО «ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018 ГОД (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

11. ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ

	Валюта	Эффективная процентная ставка	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Займы связанным сторонам	руб.	0% -13,25%	-	14 993 417
Итого долгосрочных займов выданных			-	14 993 417
Займы связанным сторонам	руб.	0% - 15%	15 519 158	788 437
Займы третьим сторонам	руб.	0% - 7,6%	1 286 128	136 421
Итого краткосрочных займов выданных			16 805 286	924 858
			16 805 286	15 918 275

12. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Текущие счета в рублях	1 208	13 802
	1 208	13 802

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов текущие счета в банках представляют собой остатки в рублях размещенные в различных банках.

13. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов уставный капитал состоял из одной доли в размере 100% номинальной стоимостью 10 тыс. руб.

14. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

Наименование кредитора, валюта и эффективная процентная ставка по договору	31 декабря 2018 года			31 декабря 2017 года		
	Кратко- срочная часть	Долго- срочная часть	Всего	Кратко- срочная часть	Долго- срочная часть	Всего
<i>Необеспеченные займы от связанных сторон</i>						
ПСН (руб., 7,3%)	22	-	22	-	-	-
<i>Необеспеченные займы от третьих сторон</i>						
Промсвязьбанк (евро, 4%)	-	-	-	83 235	-	83 235
Облигации (руб., 3,25% - 13%)	10 000 000	-	10 000 000	10 000 000	-	10 000 000
Облигации (руб., 12%)	-	6 100 171	6 100 171	-	6 100 171	6 100 171
	10 000 022	6 100 171	16 100 193	10 083 235	6 100 171	16 183 406

В сентябре 2017 года Компания разместила рублевые купонные облигации на общую сумму 6 100 171 тыс. рублей. Ставка составляет 12 % годовых, купон подлежит выплате 2 раза в год. Полученные денежные средства были использованы за предоставление займов компаниям Группы ПСН для финансирования ее операционной деятельности.

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

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018 ГОД

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

предоставление займов компаниям Группы ПСН для финансирования ее операционной деятельности.

15 марта 2018 года Компания установила ставку 4-5-го купонов по облигациям серии 01 в размере 3,25% годовых, а ставку 6-20-го купонов в размере 9,50% годовых.

22 марта 2018 года Компания не исполнила обязательство по выплате купонного дохода за третий купонный период по облигациям серии 01. Общий размер неисполненного обязательства составил 162 100 тыс. рублей. Обязательство не исполнено из-за отсутствия достаточных денежных средств.

26 марта 2018 года Компания не выплатила купонный доход за первый купонный период по биржевым облигациям серии БО-П01. Общий размер неисполненного обязательства составил 391 082 тыс. рублей. Обязательство не исполнено из-за отсутствия достаточных денежных средств.

26 марта 2018 года Компания не выкупила облигации серии 01, предъявленные владельцами бумаг по ofercie. Общий размер неисполнения с учетом накопленного купонного дохода составил 3 307 419 тыс. рублей. Обязательство не исполнено из-за отсутствия достаточных денежных средств.

С 9 апреля 2018 года Московская биржа ограничила перечень допустимых режимов торгов облигациями Компании серии 01 режимом торгов "Облигации Д - Режим основных торгов" и "Облигации Д-РПС". Решение принято в связи с наступлением дефолта по выплате купонного дохода за третий купонный период по бумагам.

С 11 апреля 2018 года Московская биржа ограничила перечень допустимых режимов торгов облигациями Компании серии БО-П01 режимом торгов "Облигации Д - Режим основных торгов" и "Облигации Д-РПС". Решение принято в связи с наступлением дефолта по выплате купонного дохода за первый купонный период по бумагам.

20 сентября 2018 года Компания не исполнила обязательство по выплате купонного дохода за четвертый купонный период по облигациям серии 01. Общий размер неисполненного обязательства составил 162 100 тыс. рублей. Обязательство не исполнено из-за отсутствия достаточных денежных средств.

24 сентября 2018 года Компания не исполнила обязательство по выплате купонного дохода за второй купонный период по облигациям серии БО-П01. Общий размер неисполненного обязательства составил 365 034 тыс. рублей. Обязательство не исполнено из-за отсутствия достаточных денежных средств.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018 ГОД
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)
15. ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Проценты к уплате по заемным средствам	1 856 717	583 860
Задолженность по прочим налогам	16 538	22 224
Прочие	79 602	10 961
	1 952 857	617 045

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 2018 и 2017 годы от операций с компаниями, находящимися под общим контролем, отраженные в составе прибыли или убытка:

	2018 год	2017 год
Выручка:		
Доход от эксплуатации объектов недвижимости	-	659 945
Доход от сдачи в аренду недвижимости	239 066	21 829
	239 066	681 774
Себестоимость	-	(52 137)
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	(53 040)	(85 390)
Процентные доходы	1 372 779	1 712 082
Финансовые расходы	-	(10 928)
Прочие (расходы) / доходы	(1 000 831)	309

По состоянию на 31 декабря 2018 и 31 декабря 2017 годов у Компании были следующие остатки по расчетам от операций с компаниями, находящимися под общим контролем:

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Активы		
Долгосрочные займы, выданные единственному акционеру	-	14 871 158
Долгосрочные займы, выданные компаниям, находящимся под общим контролем	-	122 260
Текущие займы выданные компаниям, находящимся под общим контролем	-	788 438
Текущие займы, выданные единственному акционеру	15 519 158	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность от компаний, находящихся под общим контролем	10 868	351 003
Проценты к получению от единственного акционера	1 921 114	1 234 673
Проценты к получению от компаний, находящихся под общим контролем	-	14 771
Обязательства		
Текущие займы от компаний, находящихся под общим контролем	(22)	-
Проценты к уплате компаниям, находящихся под общим контролем	-	(13 507)
Текущие авансы полученные от компаний, находящихся под общим контролем	(5 177)	-
Прочая кредиторская задолженность перед компаниями, находящимися под общим контролем	(39 108)	(1 529)

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018 ГОД
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

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

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 2018 и 31 декабря 2017 годов соотношение заемных средств и капитала представлено следующим образом:

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Долгосрочные кредиты и займы	6 100 171	6 100 171
Краткосрочные кредиты и займы	10 000 022	10 083 235
Проценты к уплате по заемным средствам	1 856 717	583 860
Денежные средства и их эквиваленты	(1 208)	(13 802)
Чистая величина заемных средств	17 955 702	16 753 464
Капитал	689 628	675 006
Отношение чистых заемных средств к капиталу	26,04	24,82

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018 ГОД
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)
Финансовые инструменты

По состоянию на 31 декабря 2018 и 31 декабря 2017 годов балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Компании может быть представлена следующим образом:

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ		
Займы и дебиторская задолженность:		
Долгосрочные займы выданные и дебиторская задолженность по векселям	-	14 993 417
Текущие займы выданные и дебиторская задолженность по векселям	16 805 286	924 858
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 960 749	1 751 031
Денежные средства и их эквиваленты	1 208	13 802
ВСЕГО ФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ	18 767 243	17 683 108
ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Финансовые обязательства, отражаемые по амортизируемой стоимости:		
Долгосрочные кредиты и займы	(6 100 171)	(6 100 171)
Краткосрочные кредиты и займы	(10 000 022)	(10 083 235)
Торговая кредиторская задолженность	(52 466)	(209 047)
Прочая кредиторская задолженность	(1 952 857)	(617 045)
ВСЕГО ФИНАНСОВЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ	(18 105 516)	(17 009 498)

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.

Кредитный риск

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

Максимальный размер кредитного риска равен балансовой стоимости финансовых активов. Максимальный размер кредитного риска по состоянию на 31 декабря 2018 и 31 декабря 2017 годов представлен следующим образом:

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018 ГОД

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Долгосрочные займы выданные и дебиторская задолженность по векселям	-	14 993 417
Текущие займы выданные и дебиторская задолженность по векселям	16 805 286	924 858
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 960 749	1 751 031
Денежные средства и их эквиваленты	1 208	13 802
	18 767 243	17 683 108

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 непроизводных 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.

ООО «ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018 ГОД (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Анализ сроков погашения финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2018 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	1 960 749	-	-	-	-	1 960 749
Денежные средства и их эквиваленты	1 208	-	-	-	-	1 208
Процентные активы						
Текущие займы выданные и дебиторская задолженность по вексям:						
Основная сумма	-	16 805 286	-	-	-	16 805 286
Начисленные проценты	529 267	1 482 511	-	-	-	2 011 778
Долгосрочные займы выданные и дебиторская задолженность по вексям:						
Основная сумма	-	-	-	-	-	-
Начисленные проценты	-	-	-	-	-	-
Всего финансовых активов, включая проценты	2 491 224	18 287 797	-	-	-	20 779 021
За вычетом процентов	(529 267)	(1 482 511)	-	-	-	(2 011 778)
Всего финансовых активов	1 961 957	16 805 286	-	-	-	18 767 243
Финансовые обязательства						
Беспроцентные обязательства						
Торговая кредиторская задолженность	(52 466)	-	-	-	-	(52 466)
Прочая кредиторская задолженность	(1 952 857)	-	-	-	-	(1 952 857)
Процентные обязательства						
Долгосрочные кредиты и займы:						
Основная сумма	-	-	-	-	(6 100 171)	(6 100 171)
Начисленные проценты	(183 005)	(549 015)	(732 021)	(2 196 062)	(2 806 079)	(6 466 182)
Краткосрочные кредиты и займы:						
Основная сумма	(10 000 000)	(22)	-	-	-	(10 000 022)
Начисленные проценты	(1 458 500)	-	-	-	-	(1 458 500)
Всего финансовых обязательств, включая проценты	(13 646 828)	(549 037)	(732 021)	(2 196 062)	(8 906 250)	(26 030 198)
За вычетом процентов	1 641 505	549 015	732 021	2 196 062	2 806 079	7 924 682
Всего финансовых обязательств	(12 005 323)	(22)	-	-	(6 100 171)	(18 105 516)
Чистая финансовая позиция, включая проценты	(11 155 604)	17 738 760	(732 021)	(2 196 062)	(8 906 250)	(5 251 177)
За вычетом процентов	1 112 238	(933 496)	732 021	2 196 062	2 806 079	5 912 904
Чистая финансовая позиция	(10 043 366)	16 805 264	-	-	(6 100 171)	661 727

ООО «ПСН ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2018 ГОД (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Анализ сроков погашения финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2017 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	1 751 031	-	-	-	-	1 751 031
Денежные средства и их эквиваленты	13 802	-	-	-	-	13 802
Процентные активы						
Текущие займы выданные и дебиторская задолженность по векселям:						
Основная сумма	788 209	136 650	-	-	-	924 859
Начисленные проценты	2 139	3 689	-	-	-	5 828
Долгосрочные займы выданные и дебиторская задолженность по векселям:						
Основная сумма	-	-	14 941 658	34 200	17 560	14 993 418
Начисленные проценты	492 941	1 478 822	1 473 683	4 004	2 091	3 451 541
Всего финансовых активов, включая проценты	3 048 122	1 619 161	16 415 341	38 204	19 651	21 140 479
За вычетом процентов	(495 080)	(1 482 511)	(1 473 683)	(4 004)	(2 091)	(3 457 369)
Всего финансовых активов	2 553 042	136 650	14 941 658	34 200	17 560	17 683 110
Финансовые обязательства						
Беспроцентные обязательства						
Торговая кредиторская задолженность	(209 047)	-	-	-	-	(209 047)
Прочая кредиторская задолженность	(617 045)	-	-	-	-	(617 045)
Процентные обязательства						
Долгосрочные кредиты и займы:						
Основная сумма	-	-	-	-	(6 100 171)	(6 100 171)
Начисленные проценты	(183 005)	(549 015)	(732 021)	(2 196 062)	(3 548 266)	(7 208 369)
Краткосрочные кредиты и займы:						
Основная сумма	-	(10 083 235)	-	-	-	(10 083 235)
Начисленные проценты	(649 032)	(2 229)	-	-	-	(651 261)
Всего финансовых обязательств, включая проценты	(1 658 129)	(10 634 479)	(732 021)	(2 196 062)	(9 648 437)	(24 869 128)
За вычетом процентов	832 037	551 244	732 021	2 196 062	3 548 266	7 859 630
Всего финансовых обязательств	(826 092)	(10 083 235)	-	-	(6 100 171)	(17 009 498)
Чистая финансовая позиция, включая проценты	1 389 993	(9 015 318)	15 683 320	(2 157 858)	(9 628 786)	(3 728 649)
За вычетом процентов	336 957	(931 267)	(741 662)	2 192 058	3 546 175	4 402 261
Чистая финансовая позиция	1 726 950	(9 946 585)	14 941 658	34 200	(6 082 611)	673 612

19. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

25 февраля 2019 года Lerage Holdings Limited приняло решение ликвидировать Компанию. Lerage Holdings Limited является лицом, которому принадлежат все голосующие акции Компании.

22 марта 2019 года Компания не исполнила обязательство по выплате купонного дохода за пятый купонный период по облигациям серии 01. Общий размер неисполненного обязательства составил 162 100 тыс. рублей. Обязательство не исполнено из-за отсутствия достаточных денежных средств.

25 марта 2019 года Компания не исполнила обязательство по выплате купонного дохода за третий купонный период по облигациям серии БО-П01. Общий размер неисполненного обязательства составил 365 034 тыс. рублей. Обязательство не исполнено из-за отсутствия достаточных денежных средств.

29 марта 2019 года Компания не исполнила обязательство по приобретению облигаций серии БО-П01 по требованию их владельцев. Общий размер неисполненного обязательства составил 7 928 тыс. рублей. Обязательство не исполнено из-за отсутствия достаточных денежных средств.