

**Группа ОПИН**

**Консолидированная финансовая отчетность  
в соответствии с Международными стандартами  
финансовой отчетности и  
Аудиторское заключение**

**31 декабря 2015 года**

## СОДЕРЖАНИЕ

Аудиторское заключение

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о финансовом положении .....	1
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе .....	2
Консолидированный отчет об изменениях в капитале .....	4
Консолидированный отчет о движении денежных средств .....	5

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1	Описание деятельности.....	7
2	Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики .....	11
3	Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций .....	25
4	Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики.....	28
5	Основные средства .....	34
6	Инвестиционная недвижимость .....	35
7	Товарно-материальные запасы .....	36
8	Авансы выданные.....	38
9	Дебиторская задолженность .....	39
10	Займы выданные .....	41
11	Краткосрочные банковские депозиты .....	42
12	Денежные средства и их эквиваленты .....	42
13	Уставный капитал .....	43
14	Добавочный капитал .....	43
15	Налог на прибыль .....	44
16	Кредиты и займы полученные .....	48
17	Кредиторская задолженность.....	49
18	Авансы, полученные от покупателей.....	50
19	Текущие налоговые обязательства .....	50
20	Резервы по прочим обязательствам и платежам.....	51
21	Договоры на строительство.....	51
22	Выручка и себестоимость от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков.....	52
23	Выручка и себестоимость по договорам на строительство .....	53
24	Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы .....	53
25	Финансовые расходы .....	54
26	Убыток на акцию .....	54
27	Выбытие дочерних предприятий.....	54
28	Операции со связанными сторонами .....	55
29	Сегментная информация .....	56
30	Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства .....	60
31	Управление финансовыми рисками и капиталом .....	62
32	Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость .....	67
33	Основные дочерние компании .....	69
34	Неконтролирующая доля участия.....	71
35	События после отчетной даты .....	71



## **Аудиторское заключение**

Акционерам и Совету директоров ПАО «ОПИН»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ПАО «ОПИН» и его дочерних компаний (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2015 года и консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2015 год, а также примечаний, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

### **Ответственность руководства аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность**

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для составления консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

### **Ответственность аудитора**

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности данной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы провели аудит в соответствии с российскими федеральными стандартами аудиторской деятельности и Международными стандартами аудита. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить разумную уверенность в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включает проведение процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели консолидированной финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор процедур зависит от профессионального суждения аудитора, включая оценку рисков существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки этих рисков аудитор рассматривает систему внутреннего контроля за составлением и достоверностью консолидированной финансовой отчетности, чтобы разработать аудиторские процедуры, соответствующие обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля. Аудит также включает оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности бухгалтерских оценок, сделанных руководством аудируемого лица, а также оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства дают достаточные и надлежащие основания для выражения нашего мнения о достоверности данной консолидированной финансовой отчетности.



## Аудиторское заключение (продолжение)

### Мнение

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2015 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2015 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

### Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, в котором отражен совокупный убыток в размере 14 190 538 тыс. руб. за 2015 год, и на Примечание 1 к данной консолидированной финансовой отчетности, в котором говорится, что по состоянию на 31 декабря 2015 года краткосрочные обязательства превышают оборотные активы на 11 467 072 тыс. руб. Это, совместно с прочими условиями и событиями, раскрытыми в Примечании 1, свидетельствует о наличии существенной неопределенности, обуславливающей значительные сомнения в способности Группы продолжать свою деятельность непрерывно. Данный факт не является основанием для выражения мнения с оговоркой.

*Ю Прайсвотерхаус Коopers Аудит*

29 апреля 2016 года

Москва, Российская Федерация

*Е. И. Копанева*

Е. И. Копанева, Директор (квалификационный аттестат № 01-000398),  
АО «ПрайсвотерхаусКуперс Аудит»



Аудируемое лицо: ПАО «ОПИН»

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ выдано 4 сентября 2002 г. за № 1027702002943

Тверской бульвар, дом 13, строение 1, Москва, Российская Федерация, 123104

Независимый аудитор: АО «ПрайсвотерхаусКуперс Аудит»

Свидетельство о государственной регистрации №008.890 выдано Московской регистрационной палатой 28 февраля 1992 г.

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ № 1027700148431, выдано 22 августа 2002 г.

Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации аудиторов НП «Аудиторская Палата России» № 870. ОРНЗ в реестре аудиторов и аудиторских организаций – 10201003683

**Группа ОПИН**  
**Консолидированный отчет о финансовом положении**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	5	114 804	127 254
Инвестиционная недвижимость	6	18 330 607	27 862 095
Отложенные налоговые активы	15	3 708 954	5 242 241
Авансы выданные	8	-	1 520 000
Дебиторская задолженность	9	424 454	647 660
Займы выданные	10	-	1 305 462
Прочие внеоборотные активы		24 414	34 403
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>22 603 233</b>	<b>36 739 115</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Товарно-материальные запасы	7	11 168 337	10 217 605
Авансы выданные	8	360 155	941 272
Дебиторская задолженность	9	1 553 250	691 805
Авансовые платежи по налогу на прибыль		3 619	40 011
Займы выданные	10	986 447	440 340
Краткосрочные банковские депозиты	11	76 508	68 581
Денежные средства и их эквиваленты	12	69 074	558 672
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>14 217 390</b>	<b>12 958 286</b>
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>		<b>36 820 623</b>	<b>49 697 401</b>
<b>КАПИТАЛ</b>			
Уставный капитал	13	15 220 793	15 220 793
Добавочный капитал	14	46 226 126	44 680 787
Непокрытый убыток		(49 287 781)	(36 928 822)
Эффект от пересчета валют		(4 114 345)	(2 142 520)
<b>Капитал, относимый на акционеров Компании</b>		<b>8 044 793</b>	<b>20 830 238</b>
<b>Неконтролирующая доля участия</b>		<b>193 083</b>	<b>-</b>
<b>ИТОГО КАПИТАЛ</b>		<b>8 237 876</b>	<b>20 830 238</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Отложенные налоговые обязательства	15	1 121 853	2 133 616
Кредиты и займы полученные	16	1 776 432	5 785 897
Кредиторская задолженность	17	-	513 929
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>2 898 285</b>	<b>8 433 442</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы полученные	16	18 251 975	14 270 663
Кредиторская задолженность	17	1 647 448	2 232 221
Авансы, полученные от покупателей	18	4 996 033	3 159 100
Текущие налоговые обязательства	19	606 658	560 785
Резервы по прочим обязательствам и платежам	20	182 348	210 952
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>25 684 462</b>	<b>20 433 721</b>
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		<b>28 582 747</b>	<b>28 867 163</b>
<b>ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		<b>36 820 623</b>	<b>49 697 401</b>

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством и подписана 29 апреля 2016 года.

Генеральный директор



Крылов А.С.

Финансовый директор



Шереметьев И.М.

Примечания на страницах с 7 по 71 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

**Группа ОПИН****Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2015 год	2014 год
<b>Выручка</b>			
Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков	22	1 680 393	4 805 827
Выручка по договорам на строительство	23	43 524	193 153
Выручка от оказания прочих услуг		145 714	194 378
Выручка от продажи объектов инфраструктуры		37 423	343 573
<b>Итого выручка</b>		<b>1 907 054</b>	<b>5 536 931</b>
<b>Себестоимость реализации</b>			
Себестоимость проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков	22	(1 375 560)	(3 886 360)
Себестоимость договоров на строительство	23	(40 913)	(161 711)
Себестоимость прочих услуг		(72 514)	(105 223)
Себестоимость проданных объектов инфраструктуры		(42 301)	(330 043)
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	7	(75 608)	(230 682)
<b>Итого себестоимость реализации</b>		<b>(1 606 896)</b>	<b>(4 714 019)</b>
<b>Валовая прибыль</b>		<b>300 158</b>	<b>822 912</b>
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	24	(1 033 529)	(1 087 115)
Чистый убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	6	(5 960 503)	(935 438)
(Убыток)/прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	6	(1 583 402)	89 854
Убыток от выбытия дочерних предприятий	27	(1 240 440)	(262)
(Обесценение)/восстановление обесценения основных средств	5	(5 850)	6 055
Резерв под обесценение займов выданных, авансов выданных, и дебиторской задолженности	8,9,10	(31 145)	(85 519)
(Начисление) /восстановление резерва по судебным искам и прочим платежам	20	(642)	74 512
Доход от списания кредиторской задолженности	17	1 008 912	12 379
Убытки от списания авансов выданных, займов выданных и дебиторской задолженности	8, 10	(370 614)	(878)
Финансовые доходы		282 425	379 857
Финансовые расходы	25	(1 625 982)	(1 587 295)
Расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты		(1 265 579)	(2 709 966)
Прочие доходы		29 267	12 634
Прочие расходы		(42 288)	(48 599)
<b>Убыток до налогообложения</b>		<b>(11 539 212)</b>	<b>(5 056 869)</b>
(Расходы)/возмещение по налогу на прибыль	15	(679 501)	242 056
<b>Убыток за год</b>		<b>(12 218 713)</b>	<b>(4 814 813)</b>
<b>Убыток, относимый на:</b>			
- акционеров Компании		(12 212 803)	(4 814 813)
- неконтролирующую долю участия		(5 910)	-

Примечания на страницах с 7 по 71 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

**Группа ОПИН**  
**Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе**  
**(Продолжение)**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2015 год	2014 год
<b>Прочий совокупный убыток</b>			
<b>Суммы, которые могут быть впоследствии переклассифицированы в прибыль или убыток</b>			
Эффект пересчета валют		(1 971 825)	(2 070 790)
<b>Прочий совокупный убыток</b>		<b>(1 971 825)</b>	<b>(2 070 790)</b>
<b>Итого совокупный убыток за год</b>		<b>(14 190 538)</b>	<b>(6 885 603)</b>
<b>Итого совокупный убыток, относимый на:</b>			
- акционеров Компании		(14 184 628)	(6 885 603)
- неконтролирующую долю участия		(5 910)	-
<b>Убыток на одну акцию от продолжающейся и прекращенной деятельности, причитающийся акционерам Компании (в российских рублях на акцию):</b>			
Базовый и разводненный убыток, рассчитанные на основе убытка от продолжающейся деятельности	26	(802,38)	(316,33)
Базовый и разводненный убыток, рассчитанный на основе убытка от прекращенной деятельности	26	-	-

Примечания на страницах с 7 по 71 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

**Группа ОПИН**  
**Консолидированный отчет об изменениях в капитале**

	Уставный капитал	Добавочный капитал	Непокрытый убыток	Эффект от пересчета валют	Итого капитал, относимый на акционеров Компании	Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
<i>(в тысячах российских рублей)</i>							
<b>Остаток на 1 января 2014 года</b>	<b>15 220 793</b>	<b>44 680 787</b>	<b>(32 114 009)</b>	<b>(71 730)</b>	<b>27 715 841</b>	<b>-</b>	<b>27 715 841</b>
<i>Совокупный убыток</i>							
Убыток за год	-	-	(4 814 813)	-	(4 814 813)	-	(4 814 813)
Прочий совокупный убыток за год	-	-	-	(2 070 790)	(2 070 790)	-	(2 070 790)
Итого совокупный убыток за год	-	-	(4 814 813)	(2 070 790)	(6 885 603)	-	(6 885 603)
<b>Остаток на 31 декабря 2014 года</b>	<b>15 220 793</b>	<b>44 680 787</b>	<b>(36 928 822)</b>	<b>(2 142 520)</b>	<b>20 830 238</b>	<b>-</b>	<b>20 830 238</b>
<i>Совокупный убыток</i>							
Убыток за год	-	-	(12 212 803)	-	(12 212 803)	(5 910)	(12 218 713)
Прочий совокупный убыток за год	-	-	-	(1 971 825)	(1 971 825)	-	(1 971 825)
Итого совокупный убыток за год	-	-	(12 212 803)	(1 971 825)	(14 184 628)	(5 910)	(14 190 538)
Частичное выбытие дочерних компаний без потери контроля	-	-	(146 156)	-	(146 156)	198 993	52 837
Взнос участника	-	1 545 339	-	-	1 545 339	-	1 545 339
<b>Остаток на 31 декабря 2015 года</b>	<b>15 220 793</b>	<b>46 226 126</b>	<b>(49 287 781)</b>	<b>(4 114 345)</b>	<b>8 044 793</b>	<b>193 083</b>	<b>8 237 876</b>



**Группа ОПИН**  
**Консолидированный отчет о движении денежных средств**

	Прим.	2015 год	2014 год
<b>Движение денежных средств от операционной деятельности</b>			
Убыток до налогообложения		(11 539 212)	(5 056 869)
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов		24 398	23 624
Убыток от выбытия дочерних предприятий	27	1 240 440	262
Расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты		1 265 579	2 709 966
Убыток/(прибыль) от выбытия инвестиционной недвижимости	6	1 583 402	(89 854)
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	7	75 608	230 682
Финансовые доходы		(282 425)	(379 857)
Резерв под обесценение займов выданных, авансов выданных и дебиторской задолженности	8,9,10	31 145	85 519
Изменение резерва по прочим обязательствам и платежам	20	(23 362)	(66 514)
Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	6	5 960 503	935 438
(Обесценение)/восстановление обесценения основных средств	5	5 850	(6 055)
Финансовые расходы	25	1 625 982	1 587 295
Доход от списания кредиторской задолженности	17	(1 008 912)	(12 379)
Убытки от списания авансов выданных, займов выданных и дебиторской задолженности	8, 10	370 614	878
Прочие доходы и расходы		28 038	9 277
		<b>(642 352)</b>	<b>(28 587)</b>
<b>Денежные средства от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале</b>			
(Увеличение)/уменьшение товарно-материальных запасов		(334 313)	1 071 619
Уменьшение дебиторской задолженности		17 654	136 259
Уменьшение/(увеличение) авансов выданных		1 371 445	(1 112 555)
Увеличение кредиторской задолженности		1 128 231	27 488
Увеличение/(уменьшение) авансов, полученных от покупателей		1 834 783	(1 739 897)
(Уменьшение)/увеличение текущих налоговых обязательств помимо налога на прибыль		(282)	41 493
		<b>3 375 166</b>	<b>(1 604 180)</b>
<b>Сумма денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности</b>			
Проценты уплаченные		(1 933 469)	(1 642 601)
(Налог на прибыль уплаченный)/возврат налога на прибыль		(93 828)	202 516
		<b>1 347 869</b>	<b>(3 044 265)</b>
<b>Чистая сумма денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности</b>			

**Группа ОПИН****Консолидированный отчет о движении денежных средств (Продолжение)***(в тысячах российских рублей)*

	Прим.	2015 год	2014 год
<b>Движение денежных средств от инвестиционной деятельности</b>			
Выданные займы		(443 642)	(600 321)
Поступления от погашения выданных займов		80 453	903 397
Поступления от погашения краткосрочных банковских депозитов		65 143	40 882
Размещение краткосрочных депозитов в банках		(73 730)	(65 143)
Полученные проценты		16 722	67 279
Поступления от продажи дочерних компаний		50	-
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		664 141	1 823 549
Затраты, связанные с инвестиционной недвижимостью		(911)	(14 126)
Поступления от продажи основных средств		939	19
Денежные средства, полученные при приобретении дочерней компании		-	44 875
Приобретение основных средств и прочих внеоборотных активов		(7 840)	(5 738)
<b>Чистая сумма денежных средств, полученных от инвестиционной деятельности</b>		<b>301 325</b>	<b>2 194 673</b>
<b>Движение денежных средств от финансовой деятельности</b>			
Уменьшение задолженности по финансовой аренде		(2 679)	(3 363)
Поступления от частичного выбытия дочерних компаний		52 837	-
Взнос участника		1 545 339	-
Привлеченные кредиты и займы		1 470 513	9 974 346
Погашенные кредиты и займы		(5 181 008)	(8 941 762)
<b>Чистая сумма денежных средств, (использованных в)/полученных от финансовой деятельности</b>		<b>(2 114 998)</b>	<b>1 029 221</b>
Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты		(23 794)	(13 375)
Чистое (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов		(489 598)	166 254
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало года</b>	12	<b>558 672</b>	<b>392 418</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>	12	<b>69 074</b>	<b>558 672</b>

Операция, которая не связана с использованием денежных средств и их эквивалентов и была исключена из консолидированного отчета о движении денежных средств за 2015 год, раскрыта в Примечании 10.

## **1 Описание деятельности**

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») за год, закончившийся 31 декабря 2015 года, для ПАО «ОПИН» (далее – «Компания») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых «Группа»).

Основной деятельностью Группы являются девелопмент, оказание девелоперских услуг за вознаграждение и инвестиции на рынке недвижимости Российской Федерации. Компания была учреждена в г. Москве, Российской Федерации, 4 сентября 2002 года в форме открытого акционерного общества (перерегистрирована в качестве публичного акционерного общества в июле 2015 года) и осуществляет деятельность в соответствии с нормами российского законодательства. Акции Компании котируются на Московской бирже. Центральный офис Компании расположен по адресу: Российская Федерация, 123104, г. Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр.1.

По состоянию на 31 декабря 2015 года крупнейшим акционером ОПИН является компания RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД), которая являлась зарегистрированным владельцем 83,85% обыкновенных акций Компании. По состоянию на 31 декабря 2015 года материнской компанией RINSOCO TRADING CO. LIMITED (РИНСОКО ТРЕЙДИНГ КО. ЛИМИТЕД) являлась компания Onexim Holdings Limited. Акционером Onexim Holdings Limited является компания Onexim Group Limited (Онексим Груп Лимитед). Прохоров Михаил Дмитриевич является бенефициаром иностранных структур без образования юридического лица (трастов), которые держат 100% Онексим Груп Лимитед (Onexim Group Limited).

### ***Краткое описание основных направлений деятельности***

#### ***Земельный банк***

На 31 декабря 2015 года Группа владела 27 304 гектарами земли, расположенной в Московской и Тверской областях Российской Федерации (31 декабря 2014 г.: 37 229 га) (см. Примечание 6).

В 2015 году Группа занималась девелопментом следующих жилых поселков и жилых комплексов в Московской области и г. Москве:

#### ***Коттеджные и дачные поселки***

##### Коттеджный поселок «Пестово»

Коттеджный поселок «Пестово» находится в 22 км от Москвы по Дмитровскому шоссе. Поселок расположен на берегу Пестовского водохранилища и состоит из 415 односемейных домов. По состоянию на 31 декабря 2015 года данный проект находится на промежуточной стадии завершения. Строительство инфраструктуры практически полностью завершено. Процент проданных объектов на 31 декабря 2015 года составил 89% (31 декабря 2014 г.: 85%)

##### Коттеджный поселок «Мартемьяново»

Коттеджный поселок «Мартемьяново» находится в 27 км от Москвы по Киевскому шоссе. В отчетном периоде в данном поселке Группа предлагала для продажи как земельные участки без подряда, так и коттеджи на стадии строительства. Общая площадь земельных участков данного поселка составляет 128 га на 31 декабря 2015 и 2014 годов. По состоянию на 31 декабря 2015 года данный проект практически полностью завершен. Процент проданных объектов на 31 декабря 2015 года составил 95% (31 декабря 2014 г.: 94%).

##### Коттеджный поселок «Пестово Life»

Строящийся коттеджный поселок «Пестово Life» находится в 27 км от Москвы по Дмитровскому шоссе. Проект предусматривает продажу 101 участка без подряда с подключением к инженерным сетям. По состоянию на 31 декабря 2015 года данный проект находится на завершающей стадии завершения. Процент проданных объектов на 31 декабря 2015 года составил 95 % (31 декабря 2014 г.: 82%) .

**1 Описание деятельности (продолжение)**Дачный поселок «Солнечный берег»

Строящийся дачный поселок «Солнечный берег» расположен в Клинском районе Московской области. Проект предусматривает продажу 334 участков без подряда с подключением к инженерным сетям в первой очереди и 375 аналогичных участков во второй очереди. По состоянию на 31 декабря 2015 года данный проект находится на промежуточной стадии завершения. Процент проданных объектов на 31 декабря 2015 года составил 95% для первой очереди и 32% для второй очереди (31 декабря 2014 г.: 94% и 11%, соответственно).

**Многоквартирные жилые комплексы**Жилой комплекс «Vesna»

Строящийся жилой комплекс «Vesna» располагается в 25 км от Москвы по Киевскому шоссе рядом с поселком Мартемьяново. Концепция застройки предполагает строительство 8 кондоминиумов (16 многоквартирных домов, 4 309 квартир общей площадью 231 тыс. кв. м.), подземный паркинг, торговый центр, прочие объекты социальной инфраструктуры. Первая очередь проекта предусматривала строительство 4 многоквартирных домов со студиями, однокомнатными, двухкомнатными и трехкомнатными квартирами общей площадью около 54 тыс. кв. м. (1 014 квартир) и подземного паркинга. В декабре 2012 года Группа получила разрешение на строительство первой очереди. В декабре 2013 года Группа получила разрешение на строительство второй очереди. Вторая очередь проекта включает 8 многоквартирных домов со студиями, однокомнатными, двухкомнатными и трехкомнатными квартирами общей площадью 121 тыс. кв. м. (2 229 квартир). Строительство первой очереди завершено, построенные дома и объекты инфраструктуры были введены в эксплуатацию (приняты государственной комиссией) в сентябре 2014 года. Ожидается, что дома первого этапа второй очереди (4 многоквартирных дома) будут введены в эксплуатацию в первой половине 2016 года. По состоянию на 31 декабря 2015 года авансы, полученные от покупателей жилого комплекса «Vesna», составляли 2 883 033 тыс. руб. Процент проданных объектов на 31 декабря 2015 года составил 99 % по первой очереди и 40% по второй очереди (31 декабря 2014 г.: 90% и 18%, соответственно).

Жилой комплекс «Павловский квартал»

Павловский квартал – жилой комплекс малоэтажной застройки комфорт класса в 14 км от Москвы по Новорижскому шоссе. Он располагается вблизи коттеджного поселка «Павлово» и торгово-развлекательного центра «Павловское подворье». Данный проект предполагает строительство 29 кондоминиумов (1 440 квартир общей площадью 78 266 кв. м.). Разрешение на строительство было получено в ноябре 2013 года. В рамках данного проекта до ноября 2014 года Группа ОПИН оказывала девелоперские услуги за вознаграждение, в ноябре 2014 года ПАО «ОПИН» приобрело компанию, которая владеет данным проектом. В 2013 году был заключен инвестиционный контракт с Администрацией Истринского муниципального района Московской области по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов инфраструктуры в данном жилом комплексе. Реализация инвестиционного контракта ожидается в 2017 году. Процент проданных объектов на 31 декабря 2015 года составил 51 % по первой очереди (31 декабря 2014 г.: 39%).

Многофункциональный жилой комплекс «Симоново»

Группа ведет предевелопмент проекта по строительству жилого комплекса бизнес класса со встроенными нежилыми помещениями, с общей ориентировочной продаваемой площадью квартир 251 500 кв. м., и многофункционального комплекса спортивного и общественно-делового назначения. Комплекс будет включать в себя детский сад и школу, а также подземную парковку. Предполагается, что согласно инвестиционному контракту Группа будет выступать застройщиком в данном проекте, строительство будет осуществляться на земельных участках, принадлежащих связанным сторонам Группы. Земельные участки под застройку расположены в Даниловском районе Южного административного округа г. Москвы. По результатам реализации инвестиционного проекта 95,87% от общей площади квартир перейдут в собственность Группы. На текущий момент руководство Группы занимается разработкой плана осуществления данного проекта.

**1 Описание деятельности (продолжение)****Проекты, осуществляемые в рамках оказания девелоперских услуг за вознаграждение**Жилой комплекс «Парк Рублево»

Этот жилой комплекс премиум класса имеет уникальное местоположение в лесной зоне на берегу Москва-реки в 1 км от Москвы. Генплан этого проекта включает 12 кондоминиумов, состоящих из 4-8-этажных домов (407 квартир общей площадью 47 757 кв. м.) с подземным паркингом (632 паркомест). Разрешение на строительство было получено в ноябре 2012 года. В рамках данного проекта Группа ОПИН оказывает девелоперские услуги за вознаграждение. Данный проект осуществляется под брендом ОПИНа. Проект находится на завершающей стадии, ведутся завершающие работы, в том числе по благоустройству территории. Процент проданных объектов на 31 декабря 2015 года составил 83% (31 декабря 2014 г.: 60%).

**Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность**

**Российская Федерация.** Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Она особенно чувствительна к колебаниям цен на нефть и газ. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации продолжают развиваться, подвержены частым изменениям и допускают возможность разных толкований (Примечание 30). Низкие цены на нефть, сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также продолжающееся действие международных санкций в отношении некоторых российских компаний и граждан оказывали негативное влияние на российскую экономику в 2015 году. Действие указанных факторов способствовало экономическому спаду в стране, характеризующемуся падением показателя валового внутреннего продукта. Финансовые рынки по-прежнему характеризуются отсутствием стабильности, частыми и существенными изменениями цен, и увеличением спредов по торговым операциям. Рейтинг Российской Федерации был понижен до уровня «ниже инвестиционного». Данная экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Группы. Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Группы. Тем не менее будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Руководство создавало резервы под уменьшение стоимости товарно-материальных запасов (Примечание 7) и корректировало справедливую стоимость объектов инвестиционной недвижимости (Примечания 6) с учетом экономической ситуации и перспектив на конец отчетного года. Будущая экономическая ситуация и нормативно-правовая среда могут отличаться от нынешних ожиданий руководства.

**Допущение о непрерывности деятельности**

Руководство Группы подготовило данную консолидированную финансовую отчетность на основе принципа непрерывности деятельности, но тем не менее имеет место существенная неопределенность, связанная с условиями и событиями, которые обуславливают значительные сомнения в способности Группы продолжать свою деятельность непрерывно, и то, что в этой связи Группа может оказаться не в состоянии реализовать свои активы и исполнить свои обязательства в ходе нормального осуществления своей деятельности.

Оценивая применимость данного допущения, руководство Группы приняло во внимание следующие обстоятельства:

- Совокупный убыток за 2015 год составил 14 190 538 тыс. руб. (за 2014 год: 6 885 603 тыс. руб.).
- По состоянию на 31 декабря 2015 года краткосрочные обязательства превышают оборотные активы на 11 467 072 тыс. руб. (на 31 декабря 2014 г.: на 7 475 435 тыс. руб.).
- В состав краткосрочных обязательств на 31 декабря 2015 года включены кредиты и займы в размере 18 251 975 тыс. руб. (на 31 декабря 2014 года: 14 270 663 тыс. руб.), в том числе кредиты, по которым нарушены ограничительные условия кредитных договоров в размере 14 217 468 тыс. руб. (на 31 декабря 2014 года: 10 178 332 тыс. руб.) Информация о кредитах и займах полученных представлена в Примечании 16.

## **1 Описание деятельности (продолжение)**

В марте-апреле 2016 года Группа реструктуризировала выплаты по кредитам, отраженным на 31 декабря 2015 года в составе краткосрочных, в размере 730 317 тыс. руб., перенеся их на период после 31 декабря 2016 года. Информация о событиях после отчетной даты представлена в Примечании 35.

Существенная неопределенность обусловлена необходимостью реструктуризации существующего кредитного портфеля Группы. В случае невыполнения Группой обозначенных ниже мероприятий, существует значительное сомнение в отношении того, что Группа сможет продолжать свою непрерывную деятельность и выполнять свои обязательства:

- Во второй половине 2016 года Группа ожидает получение разрешения на строительство первой очереди нового многофункционального жилого комплекса бизнес класса «Симоново», расположенного в Даниловском районе Южного административного округа г. Москвы. Строительство комплекса планируется за счет проектного финансирования, и в настоящее время ведутся переговоры с рядом банков о его привлечении. Группа рассчитывает на получение существенного положительного чистого потока денежных средств от продажи недвижимости в данном комплексе после получения разрешения на строительство.
- В 2016 году Группа намерена реструктуризировать кредиты, отраженные в составе краткосрочных обязательств на 31 декабря 2015 года, в размере 9 792 787 тыс. руб. Условия реструктуризации зависят от сроков получения разрешения на строительство, описанного выше, и подразумевают передачу в качестве залога части недвижимого имущества в новом комплексе.
- Группа ведет переговоры о согласовании отсрочки выплаты других банковских кредитов на сумму 512 532 тыс. руб., отраженных в составе краткосрочных обязательств по состоянию на 31 декабря 2015 года.
- Группа ведет переговоры с получателем займа в размере 820 259 тыс. руб., отраженного на 31 декабря 2015 года в составе краткосрочных займов выданных, и Руководство Группы не исключает, что получение денежных средств по данному займу может произойти после 31 декабря 2016 года.
- В 2016 году Группа намерена привлечь финансирование от связанных сторон с целью выплаты еще одного кредита в размере 3 627 651 тыс. руб., отраженного в составе краткосрочных обязательств на 31 декабря 2015 года.
- Группа ведет переговоры о пролонгации сроков погашения задолженности по займам от материнской компании и кредиторской задолженности связанной стороне в размере 2 302 640 тыс. руб., отраженной в составе краткосрочных обязательств на 31 декабря 2015 года. Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

Также Группа планирует продолжать получать приток денежных средств от продажи недвижимости в жилых комплексах «Весна» и «Павловский Квартал», а также от продажи земельных участков и коттеджей. Группа проводит ряд маркетинговых мероприятий, направленных на рост продаж.

Контролирующий акционер Группы подтвердил руководству, что Группе будет оказана финансовая поддержка в случае необходимости в обозримом будущем.

## **2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики**

### ***Основы представления консолидированной финансовой отчетности***

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными Стандартами Финансовой Отчетности (МСФО) на основе правил учета по первоначальной стоимости приобретения, за исключением финансовых инструментов, первоначальное признание которых осуществляется по справедливой стоимости и переоценки инвестиционной недвижимости и финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которых отражаются в составе прибыли или убытка, а также за исключением недвижимости в составе основных средств, занимаемой владельцем, переведенной из категории «инвестиционная недвижимость» по справедливой стоимости на дату такого перевода.

Далее приводятся основные положения учетной политики, которые были использованы при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

Принципы и порядок бухгалтерского учета, действующие в странах регистрации дочерних предприятий Группы, существенно отличаются от общепринятых принципов и процедур, соответствующих МСФО. В связи с этим, в консолидированную финансовую отчетность, которая была подготовлена на основе данных бухгалтерского учета предприятий Группы, зарегистрированных в России и Канаде, соответствующих местным стандартам учета, были внесены корректировки, необходимые для представления данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО.

### ***Валюта представления консолидированной финансовой отчетности***

Валютой представления консолидированной финансовой отчетности Группы является российский рубль (руб.).

### ***Функциональная валюта***

Функциональной валютой каждого консолидируемого предприятия Группы является валюта первичной экономической среды, в которой оперирует предприятие. Превалирующей функциональной валютой Компании и ее дочерних предприятий и валютой представления Группы является национальная валюта Российской Федерации - российский рубль (руб.).

### ***Пересчет иностранных валют***

Денежные активы и обязательства переводятся в функциональную валюту каждой компании Группы по официальному обменному курсу, установленному Центральным Банком Российской Федерации (ЦБ РФ). Прибыли и убытки, возникающие при осуществлении расчетов и пересчете денежных активов и обязательств в функциональную валюту отдельной компании по официальному курсу, установленному ЦБ РФ на конец года, отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе отдельной строкой. Пересчет по курсу на конец года не проводится в отношении неденежных статей отчета о финансовом положении, измеряемых по исторической стоимости. Неденежные статьи, измеряемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, в том числе инвестиции в капитал, пересчитываются с использованием курсов валют на дату определения справедливой стоимости. Влияние колебаний обменных курсов на изменение справедливой стоимости неденежных статей отражается в составе прибыли или убытков от изменения справедливой стоимости.

Пересчет в российские рубли показателей финансовой отчетности предприятий Группы, функциональной валютой которых не является российский рубль, осуществляется следующим образом:

- все активы и обязательства, включая как монетарные, так и немонетарные, пересчитываются по курсу на конец отчетного периода;
- все статьи, отраженные в консолидированном отчете об изменениях в капитале, за исключением показателя чистой прибыли, пересчитываются по курсу, действовавшему на момент их возникновения;

**2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

- все доходы и расходы, отраженные в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе, пересчитываются по среднему курсу (за исключением случаев, когда средний курс не дает разумного усреднения кумулятивного эффекта курсов, действовавших на даты операций; в таком случае доходы и расходы пересчитываются по курсу на даты операций);
- результирующие курсовые разницы признаются в составе прочего совокупного дохода и аккумулируются в консолидированном отчете об изменениях в капитале в статье «Эффект от пересчета валют»; и
- остатки денежных средств на начало и конец каждого периода, отраженные в консолидированном отчете о движении денежных средств, пересчитываются по курсам, действовавшим на начало и конец каждого отчетного периода, соответственно. Потоки денежных средств пересчитываются с использованием валютных курсов, действовавших на момент их возникновения. Потоки денежных средств, возникающие равномерно в течение периода, пересчитываются с использованием средних валютных курсов за соответствующие периоды. Возникающие в результате пересчета курсовые разницы отражаются отдельно от потоков денежных средств от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности в статье «Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты».

По состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года для целей пересчета были использованы валютные курсы 72,8827 рубля и 56,2584 рубля за один доллар США, соответственно. Средние валютные курсы за годы, закончившиеся 31 декабря 2015 и 2014 годов, составили 60,9579 рубля и 38,4217 рубля за один доллар США, соответственно.

**Принципы консолидации**

Дочерние предприятия представляют собой такие объекты инвестиций, включая структурированные предприятия, которые Группа контролирует, так как Группа (i) обладает полномочиями, которые предоставляют ей возможность управлять значимой деятельностью, которая оказывает значительное влияние на доход объекта инвестиций, (ii) подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода, и (iii) имеет возможность использовать свои полномочия в отношении объекта инвестиций с целью оказания влияния на величину дохода инвестора. При оценке наличия у Группы полномочий в отношении другого предприятия необходимо рассмотреть наличие и влияние реальных прав, включая реальные потенциальные права голоса. Право является реальным, если держатель имеет практическую возможность реализовать это право при принятии решения относительно управления значимой деятельностью объекта инвестиций. Группа может обладать полномочиями в отношении объекта инвестиций, даже если она не имеет большинства прав голоса в объекте инвестиций. В подобных случаях для определения наличия реальных полномочий в отношении объекта инвестиций Группа должна оценить размер пакета своих прав голоса по отношению к размеру и степени рассредоточения пакетов других держателей прав голоса. Права защиты других инвесторов, такие как связанные с внесением коренных изменений в деятельность объекта инвестиций или применяющиеся в исключительных обстоятельствах, не препятствуют возможности Группы контролировать объект инвестиций. Дочерние предприятия включаются в консолидированную финансовую отчетность, начиная с даты передачи Группе контроля над их операциями (даты приобретения) и исключаются из консолидированной отчетности, начиная с даты утери контроля.

Дочерние предприятия включаются в консолидированную финансовую отчетность по методу приобретения. Приобретенные идентифицируемые активы, а также обязательства и условные обязательства, полученные при объединении бизнеса, отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения независимо от размера неконтролирующей доли.

Группа оценивает неконтролирующую долю, представляющую собой непосредственную долю участия и дающую держателю право на пропорциональную долю чистых активов в случае ликвидации, индивидуально по каждой операции либо а) по справедливой стоимости, либо б) пропорционально неконтролирующей доле в чистых активах приобретенного предприятия. Неконтролирующая доля, которая не является непосредственной долей участия, оценивается по справедливой стоимости.



## **2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

Гудвил определяется путем вычета суммы чистых активов приобретенного предприятия из общей суммы следующих величин: переданного возмещения за приобретенное предприятие, суммы неконтролирующей доли в приобретенном предприятии и справедливой стоимости доли участия в капитале приобретенного предприятия, принадлежавшей непосредственно перед датой приобретения. Отрицательная сумма («отрицательный гудвил») признается в составе прибыли или убытка после того как руководство повторно оценит, полностью ли идентифицированы все приобретенные активы, а также принятые обязательства и условные обязательства, и проанализирует правильность их оценки.

Возмещение, переданное за приобретенное предприятие, оценивается по справедливой стоимости переданных активов, выпущенных долей участия в капитале и возникших или принятых обязательств, включая справедливую стоимость активов и обязательств, возникших в результате соглашений об условном возмещении, но не включая затраты, связанные с приобретением, такие как оплата консультационных услуг, юридических услуг, услуг по проведению оценки и аналогичных профессиональных услуг. Затраты по сделке, понесенные при выпуске долевых инструментов, вычитаются из суммы капитала; затраты по сделке, понесенные в связи с выпуском долговых ценных бумаг в рамках объединения бизнеса, вычитаются из их балансовой стоимости, а все остальные затраты по сделке, связанные с приобретением, относятся на расходы.

Операции между предприятиями Группы, остатки по соответствующим счетам и нереализованные прибыли по операциям между предприятиями Группы взаимоисключаются. Нереализованные убытки также взаимоисключаются, кроме случаев, когда затраты не могут быть возмещены. Компания и все его дочерние организации применяют единую учетную политику, соответствующую учетной политике Группы.

Неконтролирующая доля участия – это часть чистых результатов деятельности и капитала дочернего предприятия, приходящаяся на долю участия в капитале, которой Компания не владеет прямо или косвенно. Неконтролирующая доля участия представляет отдельный компонент капитала Группы.

Группа применяет модель экономической единицы для учета сделок с владельцами неконтролирующей доли участия, которые не приводят к потере контроля. Если имеется какая-либо разница между переданным возмещением и балансовой стоимостью приобретенной неконтролирующей доли участия, она отражается как операция с капиталом непосредственно в капитале. Группа признает разницу между возмещением, уплаченным при приобретении неконтролирующей доли участия, и ее балансовой стоимостью как сделку с капиталом в консолидированном отчете об изменениях в капитале.

Безвозмездно полученные взносы участника в виде имущества или денежных средств отражаются по статье «Взнос участника» в составе добавочного капитала.

### **Выбытие дочерних компаний**

Когда Группа утрачивает контроль над дочерней компанией, то сохраняющаяся доля в дочерней компании переоценивается по справедливой стоимости, а изменения балансовой стоимости отражаются в прибыли или убытке. Справедливая стоимость представляет собой первоначальную балансовую стоимость для целей дальнейшего учета сохраняющейся доли в ассоциированной компании, совместном предприятии или финансовом активе. Кроме того, все суммы, ранее отраженные в прочем совокупном доходе в отношении данной компании, учитываются так, как если бы Группа осуществила непосредственное выбытие соответствующих активов или обязательств. Это может означать, что суммы, ранее отраженные в составе прочего совокупного дохода, переносятся в прибыль или убыток.

### **Основные средства**

Основные средства отражены в учете по первоначальной стоимости, за исключением недвижимости, занимаемой владельцем, переведенной из категории «инвестиционная недвижимость», за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. В фактическую стоимость основных средств включаются расходы на модернизацию и замену отдельных частей, позволяющие увеличить срок полезной службы имущества или повысить его способность приносить доход. Затраты на ремонт и обслуживание, не соответствующие указанному критерию капитализации, включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе по мере возникновения.

**2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

Занимаемая владельцем недвижимость, переведенная из состава инвестиционной недвижимости, учитываемая по справедливой стоимости при первоначальном признании, переводится в состав основных средств по стоимости, равной справедливой стоимости на дату такого перевода, и в последующем учитывается по этой стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Незавершенное строительство включает в себя расходы, непосредственно связанные со строительством объектов основных средств, включая накладные расходы, непосредственно относимые на стоимость строительства. Амортизация данных активов начинается с момента ввода в эксплуатацию тем же способом, что и для прочих объектов имущества.

Амортизация основных средств начисляется с целью списания активов в течение срока их полезного использования. Начисление производится на основе линейного метода с использованием следующих установленных сроков полезного использования:

	<b>Срок полезного использования (кол-во лет)</b>
Здания	10-40
Сооружения	5-10
Машины и оборудование	5-20
Транспорт	5
Мебель и офисное оборудование	3-7

---

Предполагаемый срок полезного использования и методы амортизации подлежат ежегодному пересмотру с отражением эффекта изменений в оценках на перспективной основе.

Результат, возникший в результате выбытия актива, определяется как разница между выручкой от реализации и балансовой стоимостью актива и учитывается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

Амортизация капиталовложений в арендованные основные средства начисляется в течение срока полезного использования соответствующих активов. Расходы на текущий и капитальный ремонт отражаются в учете по мере их осуществления и включаются в состав операционных расходов, за исключением случаев, когда они подлежат включению в стоимость основных средств.

**Авансы, выданные на капитальные затраты**

Авансы, выданные на капитальные затраты, представляют собой суммы, перечисленные подрядчикам на строительство объектов капитального характера, приобретение основных средств, земельных участков и инвестиционной недвижимости. Данные авансы учитываются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения.

**Инвестиционная недвижимость**

Инвестиционная недвижимость представлена имуществом (земельными участками, зданиями и/или частями зданий или и тем, и другим), находящимся в распоряжении Группы с целью получения дохода от аренды или дохода от повышения его стоимости или от того и другого. Инвестиционная недвижимость также включает в себя земельные участки с неопределенным назначением использования в будущем. Руководство Группы еще не определило, будут ли эти земельные участки использоваться для собственных нужд или для продажи в процессе операционной деятельности.

Инвестиционная недвижимость первоначально отражается по цене приобретения. Последующие затраты, относящиеся к инвестиционной недвижимости, увеличивают балансовую стоимость объекта инвестиций только тогда, когда существует высокая вероятность того, что Группа получит связанные с этими затратами будущие экономические выгоды, и их стоимость может быть надежно оценена. Все прочие последующие затраты признаются как расходы за период, в котором они были понесены.

## **2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

Группа приняла решение использовать модель учета по справедливой стоимости для оценки инвестиционной недвижимости после первоначального признания. Таким образом, инвестиционная недвижимость отражается в консолидированном отчете о финансовом положении по справедливой стоимости. Прибыли и убытки, возникающие в связи с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе в том периоде, в котором они возникли.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости – это сумма, на которую можно обменять эту собственность при совершении сделки на рыночных условиях между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, действующими на добровольной основе. «Добровольный продавец» не является продавцом, вынужденным осуществить сделку по любой цене. Наилучшим индикатором справедливой стоимости является текущая цена на активном рынке для аналогичной собственности, имеющей такое же местоположение и состояние.

Методы оценки справедливой стоимости и основные допущения описаны в Примечании 4 в разделе «Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости».

Перевод в/из категории инвестиционной недвижимости производится тогда и только тогда, когда происходит изменение предназначения объекта, что подкрепляется в основном следующим:

- началом девелопмента в целях продажи, при переводе из инвестиционной недвижимости в товарно-материальные запасы или активы, предназначенные для продажи, на основании пересмотра руководством планов по дальнейшему использованию;
- началом операционной аренды по договору с третьей стороной, при переводе из запасов в инвестиционную недвижимость;
- началом/завершением периода использования недвижимости в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, при переводе из инвестиционной недвижимости/в инвестиционную недвижимость в категорию/из категории недвижимости, занимаемой владельцем.

### **Товарно-материальные запасы**

Товарно-материальные запасы (или «запасы») оцениваются по наименьшей из двух величин: себестоимости и возможной чистой цены реализации. Запасы, переведенные из категории инвестиционной недвижимости, учитываемые по справедливой стоимости при первоначальном признании, отражаются на дату перевода по справедливой стоимости, а в последующем оцениваются по наименьшей из двух величин: стоимости при первоначальном признании и возможной чистой цены реализации.

При списании запасов на себестоимость реализации их оценка производится с учетом идентификации затрат по каждому объекту в отношении коттеджей и по методу средневзвешенной стоимости в отношении квартир в малоэтажных жилых домах, таунхаусах и многоквартирных домах.

Стоимость земельных участков, относящаяся к таунхаусам и квартирам, списывается в стоимость проданных объектов жилой недвижимости по мере реализации таунхаусов и квартир и пропорционально доле владения реализованных таунхаусов и квартир в общей долевой собственности.

Возможная чистая цена реализации представляет собой оценочную цену реализации для запасов за вычетом оценочных затрат на завершение производства (девелопмента) и издержек, связанных с реализацией.

В состав готовой продукции и незавершенного производства включается соответствующая часть производственных накладных расходов на основе нормальной операционной производительности.

**2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

**Обесценение основных средств и нематериальных активов с определенным сроком использования**

На каждую отчетную дату Группа анализирует балансовую стоимость своих основных средств и нематериальных активов с определенным сроком использования для определения признаков, свидетельствующих о возможном обесценении стоимости активов. Если любой такой признак существует, оценивается возмещаемая стоимость актива с целью определения размера убытка от обесценения.

Возмещаемая стоимость представляет собой наибольшую из двух величин: чистой стоимости реализации и стоимости использования. При оценке стоимости использования применяется приведение ожидаемых будущих денежных потоков к их текущей стоимости по ставке дисконтирования до вычета налогов, которая отражает текущую рыночную оценку временной стоимости денег и оценку рисков, присущих данному активу.

Если какой-либо актив не генерирует самостоятельного денежного потока независимо от других активов, то для целей проверки на предмет обесценения такой актив объединяется вместе с другими активами в минимальную по размеру группу активов, генерирующую самостоятельный денежный поток, и в отношении такой группы активов определяется стоимость использования. Корпоративные активы распределяются на такую группу активов, генерирующую самостоятельный денежный поток, только если база для распределения может быть обоснованно и последовательно определена. В иных случаях группы активов, генерирующие самостоятельные денежные потоки, объединяются в более укрупненные группы активов, в отношении которых возможно произвести обоснованное и последовательное распределение части балансовой стоимости корпоративных активов.

Если возмещаемая стоимость актива (или группы активов, генерирующей самостоятельный денежный поток) оценивается ниже его балансовой стоимости, последняя уменьшается до его возмещаемой стоимости. Убыток от обесценения признается одновременно в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

Если в последующие периоды убыток от обесценения восстанавливается, балансовая стоимость актива (или группы активов, генерирующей самостоятельный денежный поток) увеличивается с учетом измененной оценки возмещаемой стоимости, но до той степени, пока она не превышает стоимости, которую имел бы актив за вычетом амортизации в случае, если бы убыток от обесценения в его отношении не был отражен. Восстановление убытка от обесценения признается одновременно в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

**Текущий налог на прибыль**

Текущий налог на прибыль к уплате рассчитывается на основании налогооблагаемой прибыли за отчетный период. Налогооблагаемая прибыль отличается от прибыли в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе, так как не включает некоторые статьи доходов и расходов, которые не являются налогооблагаемыми или подлежащими вычету. Обязательства Группы по текущему налогу на прибыль исчисляются с использованием налоговых ставок, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Канады и Кипра на отчетную дату.

**Отложенный налог**

Отложенный налог на прибыль начисляется балансовым методом обязательств в отношении перенесенного на будущие периоды налогового убытка и временных разниц, возникающих между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в консолидированной финансовой отчетности. Отложенные налоговые обязательства признаются в отношении всех налогооблагаемых временных разниц, а отложенные налоговые активы признаются в отношении вычитаемых временных разниц и перенесенных на будущие периоды налоговых убытков в той мере, в какой существует высокая вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, которая может быть уменьшена на сумму таких вычетов. Такие активы и обязательства не признаются, если временные разницы возникают при признании гудвилла или при первичном признании (за исключением объединения бизнеса) активов и обязательств в сделке, которая не влияет на налоговую или бухгалтерскую прибыль.

## **2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

Балансовая величина отложенного налога рассчитывается по налоговым ставкам, применение которых ожидается в период сторнирования временных разниц или использования перенесенных на будущие периоды налоговых убытков, на основе действующих или объявленных на отчетную дату налоговых ставок.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства зачитываются друг против друга и отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе в чистой сумме, когда:

- Группа имеет право зачесть отраженные суммы текущих налоговых активов и текущих налоговых обязательств в соответствии с законом; и
- отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом.

Текущий и отложенный налоги на прибыль признаются доходом или расходом в прибыли или убытке за год, кроме тех случаев, когда они касаются статей, включаемых в прочий совокупный доход или непосредственно в капитал, и в таком случае налоги также признаются в прочем совокупном доходе или непосредственно в капитале, или когда они являются результатом первичного учета объединения бизнеса. В случае объединения бизнеса, налоговый эффект принимается во внимание при расчете гудвилла или при определении превышения доли приобретателя в чистой справедливой стоимости приобретаемых идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств над стоимостью приобретения компании.

### **Денежные средства и их эквиваленты**

Денежные средства и их эквиваленты включают денежные средства в кассе, текущие счета в банках и краткосрочные банковские депозиты. Эквиваленты денежных средств включают краткосрочные банковские депозиты с изначальным сроком погашения в пределах трех месяцев, по которым можно получить заранее определенные суммы денег и риск изменения стоимости которых является незначительным. Для целей оценки финансовых инструментов денежные средства относятся к категории «Займы выданные и дебиторская задолженность». Денежные средства и их эквиваленты оцениваются по амортизированной стоимости.

### **Финансовые инструменты - основные подходы к оценке**

Финансовые инструменты отражаются по справедливой стоимости, первоначальной стоимости или амортизированной стоимости, в зависимости от их классификации. Ниже представлено описание этих методов оценки.

*Справедливая стоимость* – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котированная цена на активном рынке. Активный рынок – это рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе. Справедливая стоимость

финансовых инструментов, обращающихся на активном рынке, оценивается как сумма, полученная при умножении котированной цены на отдельный актив или обязательство на их количество, удерживаемое предприятием. Так обстоит дело даже в том случае, если обычный суточный торговый оборот рынка недостаточен для поглощения того количества активов и обязательств, которое имеется у предприятия, а размещение заказов на продажу позиций в отдельной операции может повлиять на котированную цену.

*Финансовый инструмент* является котированным на активном рынке, если котировки можно свободно и регулярно получить на бирже или от другой организации, при этом такие котировки представляют собой результат реальных и регулярных сделок, осуществляемых на рыночных условиях.

## **2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

*Для определения справедливой стоимости* некоторых финансовых инструментов, по которым отсутствует информация о рыночных ценах из внешних источников, используются такие методы оценки, как модель дисконтированных денежных потоков, модели, основывающиеся на информации о недавних сделках между независимыми сторонами, а также анализ финансовой информации об объектах инвестирования. Применение методов оценки может потребовать допущений, не подкрепленных наблюдаемыми рыночными данными. В данной консолидированной финансовой отчетности сделаны соответствующие раскрытия, если изменения любого из данных допущений на возможную альтернативу приведут к существенным изменениям прибыли, доходов, общей суммы активов или обязательств.

*Первоначальная стоимость* представляет собой сумму уплаченных денежных средств или их эквивалентов или справедливую стоимость прочих ресурсов, предоставленных для приобретения актива на дату покупки, и включает затраты по сделке. Оценка по первоначальной стоимости применяется только в отношении инвестиций в долевые инструменты, которые не имеют рыночных котировок и справедливая стоимость которых не может быть надежно оценена, и в отношении производных инструментов, которые привязаны к таким долевым инструментам, не имеющим котировок на открытом рынке, и подлежат погашению такими долевыми инструментами.

*Затраты по сделке* являются дополнительными затратами, относящимися к приобретению, выпуску или выбытию финансового инструмента. Дополнительные затраты – это затраты, которые не были бы понесены, если бы сделка не состоялась. Затраты по сделке включают вознаграждение и комиссионные, уплаченные агентам (включая сотрудников, выступающих в качестве торговых агентов), консультантам, брокерам и дилерам, сборы, уплачиваемые регулирующим органам и фондовым биржам, а также налоги и сборы, взимаемые при передаче права собственности. Затраты по сделке не включают премии или скидки по долговым обязательствам, затраты на финансирование, внутренние административные расходы или затраты на хранение.

*Амортизированная стоимость* представляет собой первоначальную стоимость актива за вычетом выплат основного долга, но включая начисленные проценты, а для финансовых активов – за вычетом любого списания понесенных убытков от обесценения. Начисленные проценты включают амортизацию отложенных при первоначальном признании затрат по сделке, а также любых премий или дисконта от суммы погашения с использованием метода эффективной ставки процента. Начисленные процентные доходы и начисленные процентные расходы, включая начисленный купонный доход и неамортизированный дисконт или премию (включая отложенную при первоначальном признании комиссию, при наличии таковой), не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей активов и обязательств в отчете о финансовом положении.

*Метод эффективной ставки процента* – это метод признания процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки в каждом периоде (эффективной ставки процента) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная ставка процента – это ставка, которая точно дисконтирует расчетные будущие денежные выплаты или поступления (не включая будущие убытки по кредитам) в течение ожидаемого срока действия финансового инструмента или, в соответствующих случаях, в течение более короткого срока, до чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная ставка процента используется для дисконтирования денежных потоков по инструментам с плавающей ставкой до следующей даты изменения процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спред по плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, не устанавливаемым в зависимости от рыночного значения. Такие премии или скидки амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет дисконтированной стоимости включает все комиссионные, выплаченные и полученные сторонами контракта, составляющие неотъемлемую часть эффективной ставки процента.

### **Первоначальное признание и классификация финансовых активов**

Финансовые активы признаются в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, когда Группа выступает стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента, и изначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной на затраты, которые непосредственно относятся на стоимость приобретения или выпуска финансового актива, за исключением финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки, которые первоначально признаются по справедливой стоимости.

**2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

Финансовые активы классифицируются в следующих категориях: финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки; инвестиции, удерживаемые до погашения; финансовые активы в наличии для продажи, займы и дебиторская задолженность. Классификация зависит от сущности и целей использования финансовых активов и определяется в момент первоначального признания.

Покупка или продажа финансовых активов, передача которых предусматривается в сроки, установленные законодательно или правилами данного рынка (покупка и продажа на стандартных условиях), признаются на дату совершения сделки, т.е. на дату, когда Группа приняла на себя обязательство передать финансовый актив. Все прочие операции по приобретению признаются, когда предприятие становится стороной договора в отношении данного финансового инструмента

***Займы выданные и дебиторская задолженность***

Дебиторская задолженность от покупателей, займы выданные и прочая дебиторская задолженность, имеющие фиксированные или определяемые выплаты и 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 накопленного обесценения. Процентные доходы учитываются с применением эффективной процентной ставки, за исключением краткосрочной дебиторской задолженности, для которой признание процентов было бы несущественным.

***Обесценение финансовых активов***

Финансовые активы, за исключением тех, чья справедливая стоимость отражается через прибыли и убытки, оцениваются на предмет признаков обесценения на каждую отчетную дату. Финансовые активы считаются обесцененными, когда существует объективное доказательство того, что события, произошедшие после первоначального признания финансового актива, негативно повлияли на оцениваемые будущие денежные потоки.

Для определенных категорий финансовых активов, таких как дебиторская задолженность от покупателей, которые по их индивидуальной оценке не были обесценены, в дальнейшем оцениваются на предмет обесценения по совокупности. Объективные доказательства обесценения портфеля дебиторской задолженности могут включать прошлый опыт Группы по сбору платежей, рост просроченных свыше среднего периода отсрочки платежей в портфеле, а также обозримых изменений в национальных и местных экономических условиях, которые коррелируют с дефолтом по дебиторской задолженности.

Балансовая стоимость финансовых активов уменьшается на убыток от обесценения напрямую, за исключением дебиторской задолженности от покупателей, для которой используется счет резерва. Когда дебиторская задолженность признается невозможной к возврату, она списывается за счет резерва. Последующий возврат сумм, уже списанных, кредитруется за счет резерва. Изменения в балансовой стоимости счета резерва признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

Если в последующих периодах сумма убытка от обесценения уменьшается и уменьшение объективно связано с событиями после даты признания обесценения, признанный в прошлых периодах убыток от обесценения восстанавливается через консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе до той степени, пока восстанавливаемая балансовая стоимость инвестиций на дату обесценения не превышает той амортизированной стоимости, которая была бы у актива, если бы не был признан убыток от обесценения.

**2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

***Прекращение признания финансовых активов***

Группа прекращает учитывать финансовые активы, (а) когда эти активы погашены или права на денежные потоки, связанные с этими активами, истекли или (б) Группа передала права на денежные потоки от финансовых активов или заключила соглашение о передаче, и при этом (i) также передала все существенные риски и выгоды, связанные с владением этими активами, или (ii) не передала и не сохранила все существенные риски и выгоды, связанные с владением этими активами, но утратила право контроля в отношении данных активов. Контроль сохраняется в том случае, если контрагент не имеет практической возможности продать независимой третьей стороне рассматриваемый актив как единое целое без необходимости наложения дополнительных ограничений на продажу.

***Финансовые обязательства***

Финансовые обязательства, включая займы, первоначально признаются по справедливой стоимости, за вычетом прямых расходов по совершению сделки, и в дальнейшем признаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

***Выбытие финансовых обязательств***

Группа списывает финансовые обязательства тогда и только тогда, когда обязательства Группы погашены, отменены или срок их действия истек.

***Капитализация затрат по кредитам и займам***

Расходы по кредитам и займам, непосредственно относимые на стоимость приобретения, незавершенного строительства или создания квалифицируемых активов, 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 готовы к целевому использованию или продаже.

Дата начала капитализации наступает, когда (а) Группа несет расходы, связанные с квалифицируемым активом; (б) она несет затраты по займам; и (в) она предпринимает действия, необходимые для подготовки актива к предполагаемому использованию или продаже.

Группа капитализирует затраты по займам, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела капитальные расходы по квалифицируемым активам. Капитализированные затраты по займам рассчитываются на основе средней ставки финансирования Группы (средневзвешенная процентная ставка применяется к стоимости квалифицируемых активов), за исключением случаев, когда средства заимствованы для создания квалифицируемого актива. Если это происходит, капитализируются фактические затраты, понесенные по этому займу в течение периода, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

Все прочие расходы по кредитам и займам учитываются в составе расходов за период, к которому они относятся.

Группа не капитализирует расходы по кредитам и займам в отношении квалифицируемых активов, оцениваемых по справедливой стоимости – инвестиционная недвижимость.



**2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

**Авансы выданные**

Авансы выданные отражаются в консолидированной финансовой отчетности по первоначальной стоимости за вычетом резерва под обесценение. Авансы выданные классифицируются как долгосрочные, если ожидаемый срок получения товаров или услуг, относящихся к ним, превышает один год, или если аванс относится к активу, который будет отражен в учете как внеоборотный при первоначальном признании. Сумма предоплаты за приобретение актива включается в его балансовую стоимость при получении Группой контроля над этим активом и наличии вероятности того, что будущие экономические выгоды, связанные с ним, будут получены Группой. Прочая предоплата списывается на прибыль или убыток при получении товаров или услуг, относящихся к ней. Если имеется признак того, что активы, товары или услуги, относящиеся к предоплате, не будут получены, балансовая стоимость предоплаты подлежит уменьшению и соответствующий убыток от обесценения отражается в прибыли или убытке за год.

**Взаимозачет**

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

**Уставный и добавочный капитал**

Обыкновенные акции и не подлежащие выкупу привилегированные акции, дивиденды по которым объявляются по усмотрению руководства, отражаются как уставный капитал. Вложения в уставный капитал в форме неденежных активов отражаются по справедливой стоимости на дату внесения вклада. Сумма превышения справедливой стоимости полученных средств над номинальной стоимостью выпущенных акций отражается как добавочный капитал.

Расходы, непосредственно связанные с выпуском новых акций (кроме случаев объединения), отражаются как уменьшение капитала за вычетом всех применимых налогов на прибыль.

**Дивиденды**

Дивиденды отражаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала в периоде, в котором они были объявлены и одобрены. Информация о дивидендах, объявленных после отчетной даты, но до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, отражается в примечании «События после отчетной даты».

**Аренда**

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

**Группа в качестве арендодателя**

Доход от операционной аренды признается равномерно в течение срока аренды. 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.

**Группа в качестве арендатора**

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

**2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

Сумма арендной платы состоит из финансовых расходов и уменьшения арендного обязательства для получения постоянной ставки процента на оставшееся сальдо обязательства. Финансовые расходы отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе, если только они непосредственно не относятся к активам, отвечающим определенным требованиям для капитализации. В последнем случае они капитализируются в соответствии с политикой Группы в отношении расходов по кредитам и займам. Условные арендные выплаты относятся на расходы в том периоде, когда они были понесены.

Активы, приобретенные по договорам финансовой аренды, амортизируются в течение срока их полезного использования или срока аренды, если он более короткий, если у Группы нет достаточной уверенности в том, что она получит право собственности на этот актив на момент окончания срока аренды.

Платежи по договорам операционной аренды равномерно списываются на расходы в течение срока аренды. Условные арендные платежи по договорам операционной аренды отражаются как расходы в том периоде, в котором они были понесены.

**Резервы по прочим обязательствам и платежам**

Резервы по прочим обязательствам и платежам отражаются в учете при наличии у Группы текущих обязательств (определяемых нормами права или подразумеваемых), возникших в результате прошлых событий, для погашения которых, вероятно, потребуется выбытие ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды, причем размер таких обязательств может быть оценен с достаточной степенью точности.

Сумма, отраженная в качестве резерва по прочим обязательствам и платежам, является наилучшей оценкой стоимости погашения текущего обязательства на отчетную дату, принимая во внимание риски и неопределенность, сопряженные с обязательством. В случаях, когда резерв определяется с использованием денежных потоков, оцениваемых для погашения текущего обязательства, его балансовая стоимость равна текущей стоимости этих денежных потоков.

Резерв по гарантийным обязательствам, начисленный в отчетном периоде, признается в составе себестоимости реализации объектов недвижимости и себестоимости по договорам на строительство.

**Налог на добавленную стоимость**

Налог на добавленную стоимость (НДС), относящийся к выручке от реализации, подлежит уплате в бюджет на более раннюю из двух дат: (а) дату получения сумм дебиторской задолженности от клиентов или (б) дату поставки товаров или услуг клиентам. НДС, уплаченный при приобретении товаров и услуг, в общем случае подлежит возмещению путем зачета против НДС, начисленного с выручки от реализации, облагаемой НДС, по получении счета-фактуры продавца. Такой зачет производится в соответствии с налоговым законодательством. НДС уплаченный и НДС к уплате раскрываются в отчете о финансовом положении в развернутом виде в составе активов и обязательств, соответственно. При создании резерва под обесценение дебиторской задолженности убыток от обесценения отражается на полную сумму задолженности, включая НДС.

**Признание выручки**

Группа признает выручку от реализации объектов жилой недвижимости, если существует достаточная вероятность того, что существенные риски и выгоды, связанные с владением активами, передаются покупателю; существует высокая вероятность получения суммы выручки; связанные с этим затраты и вероятность возврата недвижимости можно оценить с достаточной степенью надежности; прекращено управление данным активом; сумму выручки можно оценить с достаточной степенью надежности.

**2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

Выручка от реализации квартир в многоквартирных жилых домах по договорам долевого участия признается по факту вынесения решения государственной комиссией о признании соответствующего жилого дома пригодным к эксплуатации, при условии полной оплаты покупателями стоимости по договору.

Выручка отражается за вычетом НДС, если применимо, и скидок.

**Договоры на строительство**

Группа заключает со своими заказчиками договоры на строительство домов и объектов коммунальной инфраструктуры на земельных участках, принадлежащих Группе. Договор на строительство представляет собой контракт, специально заключенный для строительства актива или совокупности активов, тесно взаимосвязанных или взаимозависимых с точки зрения конструкции, технологии или функции либо их предназначения или целевого использования. Выручка по договорам на строительство включает первоначальную сумму выручки, определенную в договоре, плюс отклонения от объема работ по договору, требования и премиальные, в той мере, в какой существует вероятность того, что они могут принести выручку, и при условии, что они могут быть достоверно оценены.

Группа заключает договоры, по которым подрядчик обязуется осуществить работы по цене, зафиксированной в договоре, либо по фиксированной ставке за единицу измерения работы, которая в ряде случаев может изменяться в соответствии с договорным условием о скользящих ценах. Затраты по договорам включают затраты, приходящиеся непосредственно на конкретный договор, затраты, которые в целом относятся к деятельности по договору и могут быть отнесены на договор, а также прочие затраты, оплачиваемые заказчиком в соответствии с договором.

При возможности достоверной оценки результатов договора на строительство, выручка по договору и затраты по договору на строительство признаются, соответственно, в составе выручки и расходов с учетом стадии завершенности договорной деятельности на отчетную дату, рассчитанной на основе соотношения понесенных на отчетную дату затрат по договору на строительство и предполагаемых суммарных затрат по договору на строительство. Ожидаемый убыток по договору на строительство признается единовременно в составе расходов на момент его выявления.

Договоры на строительство коттеджей предусматривают определенный срок строительства, согласованный с покупателем. Время от времени возникают ситуации, когда сроки строительства нарушаются по различным причинам, в результате чего у покупателя возникает право расторгнуть договор на строительство. На каждую отчетную дату в составе действующих договоров на строительство Группа идентифицирует договоры, по которым зафиксировано или ожидается нарушение сроков строительства, и оценивает вероятность расторжения таких договоров на основе исторической информации о фактических расторжениях. На основе проведенного анализа Группа останавливает признание выручки и себестоимости по договорам на строительство, вероятность расторжения которых оценивается как высокая, и сторнирует в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе ранее признанную выручку и себестоимость по таким договорам.

Если сумма понесенных на отчетную дату затрат по договору на строительство и признанной выручки за вычетом признанных убытков превышает счета к оплате, разница отражается как суммы, причитающиеся от покупателя к оплате (дебиторская задолженность). Когда счета к оплате превышают сумму понесенных на отчетную дату затрат по договору на строительство и признанной выручки за вычетом признанных убытков, превышение отражается как сумма, причитающаяся покупателю (кредиторская задолженность). Денежные средства, полученные до завершения работ, включаются в консолидированный отчет о финансовом положении как авансы, полученные от покупателей. Счета, выставленные к уплате, но еще не оплаченные покупателем, включаются в консолидированный отчет о финансовом положении в составе дебиторской задолженности как дебиторская задолженность по договорам на строительство.

**2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

***Вознаграждения работникам***

Начисление заработной платы, взносов в пенсионный фонд Российской Федерации и фонд социального страхования, оплачиваемого ежегодного отпуска и отпуска по болезни, премий, а также неденежных льгот проводится в том году, когда услуги, определяющие данные виды вознаграждения, были оказаны сотрудниками Группы. Группа не имеет каких-либо правовых или вытекающих из сложившейся деловой практики обязательств по выплате пенсий или аналогичных выплат, сверх страховых взносов во внебюджетные фонды.

***Условные активы и обязательства***

Условные обязательства отражаются в консолидированной финансовой отчетности только в том случае, если в связи с погашением таких обязательств потребуются выбытие ресурсов, величина которых может быть определена с достаточной степенью точности. Условные активы не отражаются в консолидированной финансовой отчетности, но подлежат раскрытию при наличии вероятности притока экономических выгод.

***Прибыль или убыток на акцию***

Прибыль или убыток на акцию определяется путем деления прибыли или убытка, приходящихся на долю акционеров Компании, на средневзвешенное количество акций, участвующих в прибыли, находившихся в обращении в течение отчетного года.

***Неопределенные налоговые позиции***

Руководство проводит переоценку неопределенных налоговых позиций Группы в конце каждого отчетного периода. Обязательства отражаются по тем позициям налога на прибыль, которые, по оценке руководства, скорее всего, могут привести к дополнительным налоговым начислениям в случае оспаривания этих позиций налоговыми органами. Такая оценка выполняется на основании толкования налогового законодательства, действовавшего или по существу вступившего в силу в конце отчетного периода, и любого известного постановления суда или иного решения по подобным вопросам. Обязательства по штрафам, пеням и налогам, за исключением налога на прибыль, отражаются на основе наилучшей оценки руководством расходов, необходимых для урегулирования обязательств, в конце отчетного периода.

***Сегментная информация***

Сегментная информация раскрывается на основе профессионального суждения руководства и относится к компонентам Группы, определяемым как операционные сегменты. Операционные сегменты выделяются на основании управленческой отчетности, которую использует руководитель, отвечающий за принятие операционных решений, чтобы отслеживать операции и принимать решения о распределении ресурсов. Группа определила, что Генеральный директор Компании является ключевым лицом в принятии операционных решений, и управленческая отчетность, используемая ключевым руководством для обзора операций и принятия решений по распределению ресурсов, служит основой для представления информации. Управленческая отчетность составляется в соответствии с теми же требованиями, что и консолидированная финансовая отчетность.

Основываясь на текущей структуре управления, Группа определила три основных сегмента: земельный банк, коттеджные и дачные поселки, многоквартирные жилые комплексы. Деятельность осуществляется на территории Российской Федерации.

Данные о выручке, расходах и деятельности по каждому сегменту включают эффект операций между сегментами. Такие операции отражаются на основании рыночных цен, использованных в аналогичных операциях с неаффилированными контрагентами. Эффект от операций между сегментами исключается из консолидированной финансовой отчетности.

Расходы, напрямую не относимые на сегмент, не распределяются между сегментами.

**2 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)****Внесение изменений в консолидированную финансовую отчетность после выпуска**

Вносить изменения в консолидированную финансовую отчетность после ее выпуска разрешается только после одобрения руководства Группы, которое утвердило данную консолидированную финансовую отчетность к выпуску.

**Изменения в представлении консолидированной финансовой отчетности**

В течение 2015 года Группа изменила классификацию в отчете о прибыли или убытке за 2014 год. Группа полагает, что такое изменение обеспечивает надежную и более уместную информацию. В соответствии с МСФО (IAS) 8 изменение было внесено ретроспективно, и сравнительные показатели были скорректированы соответствующим образом.

Ниже в таблице приводится влияние изменений классификации на представление показателей на 31 декабря 2014 года:

<b>Статья консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе</b>	<b>2014 год (сумма до реклассификации)</b>	<b>Реклассификация</b>	<b>2014 год (сумма после реклассификации)</b>
<i>(в тысячах российских рублей)</i>			
Прочие доходы	25 013	(12 379)	12 634
Доход от списания кредиторской задолженности	-	12 379	12 379
Прочие расходы	(49 477)	878	(48 599)
Убытки от списания авансов выданных, займов выданных и дебиторской задолженности	-	(878)	(878)
<b>Итого</b>	<b>(24 464)</b>	<b>-</b>	<b>(24 464)</b>

**3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций**

Перечисленные ниже новые МСФО и интерпретации стали обязательными для Группы с 1 января 2015 года, но не оказали существенного влияния на Группу:

- Поправки к МСФО (IAS) 19 – «Пенсионные планы с установленными выплатами: взносы работников» (выпущены в ноябре 2013 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2014 г.).
- Ежегодные усовершенствования МСФО, 2012 г. (выпущены в декабре 2013 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2014 г. или после этой даты, если не указано иное).
- Ежегодные усовершенствования МСФО, 2013 г. (выпущены в декабре 2013 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2014 г. или после этой даты, если не указано иное).

**Новые учетные положения**

Опубликован ряд новых стандартов и разъяснений, которые являются обязательными для годовых периодов Группы, начинающихся 1 января 2016 года или после этой даты, и которые Группа еще не приняла досрочно.

### 3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

**МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты: Классификация и оценка» (с изменениями, внесенными в июле 2014 г., вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты).** Основные отличия нового стандарта заключаются в следующем:

- Финансовые активы должны классифицироваться по трем категориям оценки: оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости, оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прочего совокупного дохода, и оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка.
- Классификация долговых инструментов зависит от бизнес-модели организации по управлению финансовыми активами и от того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств лишь платежами в счет основного долга и процентов. Если долговой инструмент предназначен для получения денег, он может учитываться по амортизированной стоимости, если он при этом также предусматривает лишь платежи в счет основного долга и процентов. Долговые инструменты, которые предусматривают лишь платежи в счет основного долга и процентов и удерживаются в портфеле, могут классифицироваться как оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода, если организация и удерживает их для получения денежных потоков по активам, и продает активы. Финансовые активы, не содержащие денежных потоков, являющихся лишь платежами в счет основного долга и процентов, необходимо оценивать по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка (например, производные финансовые инструменты). Встроенные производные инструменты больше не отделяются от финансовых активов, но будут учитываться при оценке условия, предусматривающего лишь платежи в счет основного долга и процентов.
- Инвестиции в долевые инструменты должны всегда оцениваться по справедливой стоимости. При этом руководство может принять решение, не подлежащее изменению, об отражении изменений справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода, если инструмент не предназначен для торговли. Если долевой инструмент предназначен для торговли, то изменения справедливой стоимости отражаются в составе прибыли или убытка.
- Большинство требований МСФО (IAS) 39 в отношении классификации и оценки финансовых обязательств были перенесены в МСФО (IFRS) 9 без изменений. Основным отличием является требование к организации раскрывать эффект изменений собственного кредитного риска по финансовым обязательствам, отнесенным к категории отражаемых по справедливой стоимости в составе прибыли или убытка, в составе прочего совокупного дохода.

МСФО (IFRS) 9 вводит новую модель признания убытков от обесценения: модель ожидаемых кредитных убытков. Существует «трехэтапный» подход, основанный на изменении кредитного качества финансовых активов с момента первоначального признания. На практике новые правила означают, что организации при первоначальном признании финансовых активов должны будут сразу признать убытки в сумме ожидаемых кредитных убытков за 12 месяцев, не являющихся кредитными убытками от обесценения (или в сумме ожидаемых кредитных убытков за весь срок финансового инструмента для торговой дебиторской задолженности). Если имело место существенное повышение кредитного риска, то обесценение оценивается исходя из ожидаемых кредитных убытков за весь срок финансового инструмента, а не на основе ожидаемых кредитных убытков за 12 месяцев. Модель предусматривает операционные упрощения торговой дебиторской задолженности и дебиторской задолженности по финансовой аренде.

- Требования к учету хеджирования были скорректированы для большего соответствия учета управлению рисками. Стандарт предоставляет организациям возможность выбора между учетной политикой с применением требований учета хеджирования, содержащихся в МСФО (IFRS) 9, и продолжением применения МСФО (IAS) 39 ко всем инструментам хеджирования, так как в настоящий момент стандарт не предусматривает учета для случаев макрохеджирования.

**3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)**

В настоящее время Группа проводит оценку того, как новый стандарт повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

**МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с клиентами» (выпущен 28 мая 2014 г. и вступает в силу для периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты).** Новый стандарт вводит ключевой принцип, в соответствии с которым выручка должна признаваться, когда товары или услуги передаются клиенту, по цене сделки. Любые отдельные партии товаров или услуг должны признаваться отдельно, а все скидки и ретроспективные скидки с контрактной цены, как правило, распределяются на отдельные элементы. Если размер вознаграждения меняется по какой-либо причине, следует признать минимальные суммы, если они не подвержены существенному риску пересмотра. Затраты, связанные с обеспечением договоров с клиентами, должны капитализироваться и амортизироваться в течение срока получения выгоды от договора. В настоящее время Группа проводит оценку того, как новый стандарт повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

**МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (выпущен в январе 2016 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты).** Новый стандарт определяет принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации в отчетности в отношении операций аренды. Все договоры аренды приводят к получению арендатором права использования актива с момента начала действия договора аренды, а также к получению финансирования, если арендные платежи осуществляются в течение периода времени. В соответствии с этим, МСФО (IFRS) 16 отменяет классификацию аренды в качестве операционной или финансовой, как это предусматривается МСФО (IAS) 17, и вместо этого вводит единую модель учета операций аренды для арендаторов. Арендаторы должны будут признавать: (а) активы и обязательства в отношении всех договоров аренды со сроком действия более 12 месяцев, за исключением случаев, когда стоимость объекта аренды является незначительной; и (б) амортизацию объектов аренды отдельно от процентов по арендным обязательствам в отчете о прибылях и убытках. В отношении учета аренды у арендодателя МСФО (IFRS) 16, по сути, сохраняет требования к учету, предусмотренные МСФО (IAS) 17. Таким образом, арендодатель продолжает классифицировать договоры аренды в качестве операционной или финансовой аренды и, соответственно, по-разному отражать их в отчетности. В настоящее время Группа проводит оценку того, как новый стандарт повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

**«Признание отложенных налоговых активов по нереализованным убыткам» – Поправки к МСФО (IAS) 12 (выпущены в январе 2016 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты).** Поправка разъясняет требования к признанию отложенных налоговых активов по нереализованным убыткам по долговым инструментам. Организация должна будет признавать налоговый актив по нереализованным убыткам, возникающим в результате дисконтирования денежных потоков по долговым инструментам с применением рыночных процентных ставок, даже если она предполагает удерживать этот инструмент до погашения, и после получения основной суммы уплата налогов не предполагается. Экономические выгоды, связанные с отложенным налоговым активом, возникают в связи с возможностью держателя долгового инструмента получить в будущем прибыль (с учетом эффекта дисконтирования) без уплаты налогов на эту прибыль. В настоящее время Группа проводит оценку того, как новый стандарт повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

**«Инициатива в сфере раскрытия информации» – Поправки к МСФО (IAS) 7 (выпущены 29 января 2016 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты).** Поправки, внесенные в МСФО (IAS) 7, требуют раскрытия информации об изменениях в обязательствах, возникающих в результате финансовой деятельности. В настоящее время Группа проводит оценку того, как новый стандарт повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

### **3 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)**

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

- МСФО (IFRS) 14 «Счета отложенных тарифных разниц» (выпущен в январе 2014 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты).
- «Учет сделок по приобретению долей участия в совместных операциях» – Поправки к МСФО (IFRS) 11 (выпущены 6 мая 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты).
- «Разъяснение приемлемых методов начисления амортизации основных средств и нематериальных активов» - Поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 38 (выпущены 12 мая 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты).
- Сельское хозяйство: Поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 41 – «Сельское хозяйство: Плодоносящие растения» (выпущены 30 июня 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г.).
- «Применение метода долевого участия в отдельной финансовой отчетности» - Поправки к МСФО (IAS) 27 (выпущены 12 августа 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г.).
- «Продажа или взнос активов в ассоциированную организацию или совместное предприятие инвестором» – Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 (выпущены 11 сентября 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты).
- Ежегодные усовершенствования Международных стандартов финансовой отчетности, 2014 год (выпущены 25 сентября 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты).
- «Раскрытие информации» – Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены в декабре 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты).
- «Применение исключения из требования консолидации для инвестиционных компаний» – Поправки к МСФО (IFRS) 10, МСФО (IFRS) 12 и МСФО (IAS) 28 (выпущены в декабре 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты).

Если выше не указано иное, ожидается, что данные новые стандарты и разъяснения существенно не повлияют на консолидированную финансовую отчетность Группы.

### **4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики**

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства Группы формирования оценок и допущений, влияющих на балансовую стоимость активов и обязательств, доходов и расходов, и раскрытие условных активов и обязательств, которые не могут быть получены из других источников. Оценки и связанные с ними допущения основываются на историческом опыте и других соответствующих факторах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Оценки и связанные с ними допущения анализируются Группой на постоянной основе. Изменение учетных оценок признается в периоде, в котором оценка пересмотрена, если изменение влияет только на этот период, или в периоде, в котором произошло изменение, и будущих периодах, если изменение влияет и на текущий, и на будущие периоды.



**4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)****Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости**

В соответствии с положениями учетной политики, Группа отражает инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости, что предполагает использование различных источников данных для оценки, а именно рыночных цен, результатов независимой оценки и оценок руководства. Указанные оценки связаны с использованием методик, предполагающих применение профессиональных суждений при прогнозировании будущих денежных потоков и разработке иных используемых допущений. Ввиду отсутствия активного рынка для определенных активов Группы оценка справедливой стоимости этих активов включает использование допущений, которые могут не подтверждаться напрямую рыночными ценами и ставками.

Текущее использование инвестиционной недвижимости соответствует его наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Инвестиционная недвижимость представлена в основном земельными участками, расположенными в разных районах Московской области и в областях, близких к Московской области - Тверской и Владимирской. Вид разрешенного использования для большинства земельных участков - для сельскохозяйственного использования, часть земельных участков имеют категорию индивидуального жилищного строительства. Группа также имеет несколько объектов недвижимости с земельными участками, которые представлены детскими садами и офисным зданием, расположенными в коттеджных поселках Группы. Расшифровки инвестиционной недвижимости представлены в Примечании 6.

Балансовая стоимость инвестиционной недвижимости Группы, учитываемой по справедливой стоимости (с признанием прибылей и убытков от изменения справедливой стоимости в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе) по состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года, следующая:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2015 года</b>	<b>31 декабря 2014 года</b>
Инвестиционная недвижимость (Примечание 6)	18 330 607	27 862 095

Руководство использует профессиональные суждения в классификации инвестиционной недвижимости с использованием иерархии оценки справедливой стоимости. Если для оценки справедливой стоимости используются наблюдаемые данные, требующие значительных корректировок, эта оценка относится к Уровню 3. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года относится к Уровню 3.

По состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года не было реклассификаций между уровнями оценки по сравнению с 31 декабря 2014 года и 31 декабря 2013 года. Определение руководством справедливой стоимости земель, включенных в состав инвестиционной недвижимости Группы, было проведено с использованием метода сравнительных продаж, что

включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц между предлагаемыми объектами недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа. Основные допущения в моделях оценки справедливой стоимости включают корректировки к цене продажи, примененные для целей сравнения, периоды времени, в течение которых земельные активы могут быть оптимально реализованы (проданы), будущий рост цен и ставки дисконтирования.

В течение 2015 и 2014 годов не было изменений в методике возобновляемой оценки справедливой стоимости для Уровня 3.

**4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)**

Для целей определения справедливой стоимости земель, являющихся инвестиционной недвижимостью, руководство Группы рассматривает земельные участки в агрегированном виде и исходит из предположения, что все земли, которыми Группа владеет, не будут реализованы одновременно.

При оценке использовались следующие ключевые допущения:

<b>Допущение</b>	<b>31 декабря 2015 года</b>
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков
Средняя ставка дисконтирования	16,31%
Ожидаемый период продажи земельных участков	2016 – 2025 гг.
Диапазон цен продажи земельных участков в 2016 году, руб. за 1 сотку (диапазон цен отражает местоположение различных земельных участков), получен в результате сравнения цен предложения на сопоставимые земельные участки с последующим внесением корректировок	283 - 311 237
Корректировки к ценам предложения на сопоставимые земельные участки	В диапазоне от – 17% до – 10%
Прогнозируемый рост цены продажи	5,1% – 6,4% рост в 2016 – 2025 гг.

<b>Допущение</b>	<b>31 декабря 2014 года</b>
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков
Диапазон ставок дисконтирования	11,3% – 28%
Ожидаемый период продажи земельных участков	2015 – 2029 гг.
Диапазон цен продажи земельных участков в 2015 году, руб. за 1 сотку (диапазон цен отражает местоположение различных земельных участков)	466 – 1 194 700
Корректировки к ценам предложения на сопоставимые земельные участки	В диапазоне от – 15% до – 10%
Прогнозируемый рост цены продажи	7% – 8% рост в 2016 – 2018 гг., далее снижение до 2% – 3% (Одинцовский р-он – 8% и 3% роста)

В 2015 году маркетинговая стратегия реализации земельных участков была скорректирована в связи с изменением общей экономической ситуации и конъюнктуры рынка, это послужило причиной изменения использованных допущений в части ожидаемого периода продажи земельных участков и средней цены реализации.

**Процесс возобновляемой оценки справедливой стоимости для Уровня 3**

Руководство Группы привлекло независимого оценщика, обладающего признанной и соответствующей квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки недвижимого имущества аналогичного месторасположения и категории для оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости.

У Группы есть специальный отдел, отвечающий за управление земельным банком Группы. Специалисты данного отдела имеют хорошее понимание операций с земельными участками и опыт в таких операциях. Они участвуют ежедневно в управлении различными операциями с земельными участками (межевание земельных участков, изменение разрешенного использования земель,

продажи и др.). Они обеспечивают сбор и группировку данных для целей оценки и критически анализируют отчеты об оценке независимого оценщика.

Кроме того, в составе финансового департамента Группы есть несколько квалифицированных специалистов, анализирующих тенденции на рынке капитала.

Процесс оценки инвестиционной недвижимости Группы и ее результаты рассматриваются и утверждаются Финансовым директором минимум один раз в год, в соответствии с годовой датой консолидированной финансовой отчетности Группы. Финансовый директор анализирует предположения оценщика, лежащие в основе моделей оценки, и подтверждает, что предположения были надлежащим образом определены с учетом рыночных условий по состоянию на конец года.

**4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)**

Несмотря на вышесказанное, руководство Группы считает, что оценка инвестиционной недвижимости в настоящее время является объектом повышенного уровня суждения и существует повышенная вероятность того, что фактические поступления от продаж могут отличаться от балансовой стоимости.

Группа периодически анализирует основные факторы, влияющие на оценку инвестиционной недвижимости. Главные исходящие данные для Уровня 3, используемые Группой, получены и оценены следующим образом:

- Корректировки к цене продажи – они представляют собой корректировки к ценам предложения на торг по сделкам, месторасположению и размерам земельных участков для оценки в сравнении с сопоставимыми земельными участками и т.д.
- Рост цены продажи – отражает уровень развития территории или поселения. Эта приблизительная цифра основана на рыночной статистике.
- Период продаж – земельные участки для оценки поделены на определенные лоты, продаваемые ежегодно. Эта приблизительная цифра основана на рыночной статистике.
- Ставки дисконтирования - определяются на основе средневзвешенной стоимости капитала с использованием рыночных данных.

По причине значительной неопределенности, связанной с оценкой будущих денежных потоков, руководство провело анализ чувствительности в отношении справедливой стоимости земельных участков Группы. Было определено, что оценка чувствительна в отношении следующих допущений:

- если бы цена продажи земельных участков увеличилась/уменьшилась на 10%, балансовая стоимость инвестиционной недвижимости увеличилась/уменьшилась бы на 1 839 200 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 3 313 284 тыс. руб.);
- если бы длительность периода продаж увеличилась на один год, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась бы на 1 853 000 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 3 144 778 тыс. руб.);
- если бы ставка дисконтирования увеличилась/уменьшилась на 1%, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась/увеличилась бы на 510 500 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 1 250 748 тыс. руб.).

Допущения, которые были использованы руководством Группы для целей определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, применимы в конкретный момент времени и зависят от рыночных условий. В течение 2015 года сохранялась относительная стагнация на российском рынке недвижимости на фоне сохранения предпосылок спроса в связи с международными санкциями, и, как следствие, импортозамещением в сфере сельского хозяйства. Доступ к финансированию на протяжении 2015 года постепенно улучшался (благодаря снижению Банком России ключевой ставки в течение года до 11%). Однако кредитные организации по-прежнему избегают активной работы с земельным рынком в связи с неблагоприятной экономической ситуацией, из-за чего на рынке сохраняется значительная неопределенность. В течение 2016 года при нормализации макроэкономической ситуации и развитии сельского хозяйства можно ожидать восстановления активности на земельном рынке.

**Оценка чистой стоимости реализации товарно-материальных запасов**

Оценка чистой стоимости реализации товарно-материальных запасов производится на основе наиболее надежных данных на момент проведения такой оценки. При этом учитываются колебания цены или себестоимости товарно-материальных запасов, в том числе в результате событий, происходящих после отчетной даты, в той мере, в которой эти события подтверждают ситуацию, существующую по состоянию на конец отчетного периода.

При оценке возможной чистой стоимости реализации земельных участков и коттеджей в коттеджных поселках, входящих в состав товарно-материальных запасов, руководство использовало цену продажи в соответствии с действующими прайс-листами с применением ожидаемого дисконта для покупателей.

**4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)**

На основании оценки, проведенной в отношении товарно-материальных запасов по состоянию на 31 декабря 2015 и 2014 годов, руководство Группы полагает, что были произведены все необходимые корректировки для отражения товарно-материальных запасов по чистой стоимости реализации в случаях, когда она ниже себестоимости, в консолидированном отчете о финансовом положении. Если бы по состоянию на 31 декабря 2015 года цены продажи выросли или снизились на 10%, балансовая стоимость товарно-материальных запасов увеличилась бы на 148 870 тыс. руб. или уменьшилась бы на 222 706 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: увеличилась бы на 70 861 тыс. руб. или уменьшилась бы на 154 309 тыс. руб.), соответственно.

**Оценка обесценения других товарно-материальных запасов (объектов инфраструктуры)**

На каждую отчетную дату Группа оценивает возмещаемую стоимость объектов инфраструктуры, находящихся в процессе строительства или полностью построенных. Производится оценка того, покрываются ли данные затраты подписанными договорами на строительство инфраструктуры или будущими потенциальными к подписанию договорами купли-продажи либо за счет повышения стоимости продаваемых объектов жилой недвижимости и земельных участков в соответствующих коттеджных поселках или жилых комплексах.

Группа несет определенные расходы в связи с развитием инфраструктуры, которые подлежат включению в стоимость объектов в процессе строительства. Основываясь на текущих планах строительства данные затраты либо капитализируются в составе балансовой стоимости товарно-материальных запасов посредством распределения расходов на объекты инфраструктуры, находящиеся в процессе строительства, или списываются в расходы в тот период, в котором принимается решение о приостановке дальнейшего строительства.

**Признание выручки от реализации квартир в многоквартирных домах**

Группа определяет момент признания выручки по квартирам в многоквартирных жилых комплексах, исходя из анализа момента перехода основных рисков и выгод к покупателю.

При реализации квартир в многоквартирных жилых домах этот переход, как правило, происходит, когда соответствующие дома вводятся в эксплуатацию решением государственной комиссии. Это применимо к реализации квартир по договорам долевого участия. Группа оценивает риск расторжения договоров на реализацию квартир (договоров долевого участия) после ввода домов в эксплуатацию, как минимальный, при условии полной оплаты цены по договору покупателями.

**Резервы по искам**

В консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2015 и 2014 годов включен резерв по искам в размере 39 026 тыс. руб., который отражен в состав резервов по прочим обязательствам и платежам. Этот резерв отражает наилучшую оценку руководства в отношении потенциальных убытков, связанных с риском расторжения договоров на строительство с клиентами. Окончательный ожидаемый результат по договорам на строительство зависит от ряда факторов. В случае, если уровень исков к Группе возрастет в будущем, фактические обязательства могут быть значительно выше.

**Отложенный налог на прибыль**

Отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату в зависимости от оценки вероятности того, что достаточная налогооблагаемая прибыль будет получена, чтобы реализовать отложенные налоговые активы. Оценка вероятности включает суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности Группы. Для оценки вероятности реализации отложенных налоговых активов в будущем используются различные факторы, включая результаты прошлых лет, операционный план, истечение срока возмещения налоговых убытков и стратегию налогового планирования. Если фактические результаты отличаются от оценочных или эти оценки должны быть пересмотрены в будущих периодах, это может оказать негативное влияние на финансовое положение, финансовые результаты и потоки денежных средств.

**4 Критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)**

В случае если величина признания отложенных налоговых активов в будущем должна быть уменьшена, это сокращение будет признано в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

Группа признает отложенный налог на прибыль в отношении изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, применяя налоговую ставку, действующую в Российской Федерации. Налог, подлежащий уплате в результате реализации активов, может зависеть от специальных налоговых правил, применимых к операциям выбытия, и может варьироваться в зависимости от ряда факторов. Группа также может реализовывать стоимость актива посредством получения дохода от удерживаемого актива, что может привести к иному методу налогообложения. Налог, уплачиваемый при реализации актива, может, таким образом, отличаться от сумм, отраженных в консолидированной финансовой отчетности.

Группа отражала отложенные налоговые активы в отношении изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости исходя из балансовой стоимости инвестиций в данные холдинговые компании в налоговом учете.

## 5 Основные средства

	Здания	Сооружения	Транспорт, машины и оборудование	Мебель и офисное оборудование	Незавершенное строительство	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
<b>Первоначальная стоимость</b>						
<b>Остаток на 1 января 2014 года</b>	<b>1 480</b>	<b>13 216</b>	<b>17 481</b>	<b>68 102</b>	<b>397 216</b>	<b>497 495</b>
Поступления	269	-	15	2 273	170	2 727
Приобретение дочерних компаний	-	-	-	3 207	-	3 207
Выбытия	-	-	(768)	(886)	-	(1 654)
<b>Остаток на 31 декабря 2014 года</b>	<b>1 749</b>	<b>13 216</b>	<b>16 728</b>	<b>72 696</b>	<b>397 386</b>	<b>501 775</b>
Поступления	-	-	1 987	5 694	30	7 711
Выбытия	-	(475)	(2 961)	(4 757)	(90)	(8 283)
Перевод в жилую недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи	-	-	-	(19)	-	(19)
<b>Остаток на 31 декабря 2015 года</b>	<b>1 749</b>	<b>12 741</b>	<b>15 754</b>	<b>73 614</b>	<b>397 326</b>	<b>501 184</b>
<b>Накопленная амортизация и обесценение</b>						
<b>Остаток на 1 января 2014 года</b>	<b>736</b>	<b>5 955</b>	<b>9 809</b>	<b>45 113</b>	<b>306 703</b>	<b>368 316</b>
Начисление за год	116	1 152	3 753	8 692	-	13 713
Восстановление обесценения основных средств	-	-	-	-	(6 055)	(6 055)
Выбытия	-	-	(572)	(881)	-	(1 453)
<b>Остаток на 31 декабря 2014 года</b>	<b>852</b>	<b>7 107</b>	<b>12 990</b>	<b>52 924</b>	<b>300 648</b>	<b>374 521</b>
Начисление за год	87	1 141	3 981	8 579	-	13 788
Обесценение основных средств	-	-	-	-	5 850	5 850
Выбытия	-	(202)	(2 801)	(4 757)	-	(7 760)
Перевод в жилую недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи	-	-	-	(19)	-	(19)
<b>Остаток на 31 декабря 2015 года</b>	<b>939</b>	<b>8 046</b>	<b>14 170</b>	<b>56 727</b>	<b>306 498</b>	<b>386 380</b>
<b>Балансовая стоимость</b>						
<b>На 31 декабря 2014 года</b>	<b>897</b>	<b>6 109</b>	<b>3 738</b>	<b>19 772</b>	<b>96 738</b>	<b>127 254</b>
<b>На 31 декабря 2015 года</b>	<b>810</b>	<b>4 695</b>	<b>1 584</b>	<b>16 887</b>	<b>90 828</b>	<b>114 804</b>

По состоянию на 31 декабря 2015 и 2014 годов основные средства не были использованы в качестве обеспечения по кредитам и займам, полученным Группой. В 2015 и 2014 годах Группа не капитализировала проценты по кредитам и займам в составе незавершенного строительства.

## 6 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость Группы представлена земельными участками в различных регионах России с неопределенным в настоящий момент типом будущего использования. Основные принципы оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости и допущения, применяемые в оценке, приведены в Примечании 4.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Земельные участки	Земельные участки со зданиями	ИТОГО
<b>Остаток на 1 января 2014 года</b>	<b>27 722 567</b>	<b>58 248</b>	<b>27 780 815</b>
Поступления	10 440	3 686	14 126
Перевод из состава товарно-материальных запасов	1 852 192	-	1 852 192
Выбытия	(849 600)	-	(849 600)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(918 960)	(16 478)	(935 438)
<b>Остаток на 31 декабря 2014 года</b>	<b>27 816 639</b>	<b>45 456</b>	<b>27 862 095</b>
Поступления	61 968	-	61 968
Выбытия	(3 629 293)	-	(3 629 293)
Выбытие дочерних компаний	(3 660)	-	(3 660)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(5 987 959)	27 456	(5 960 503)
<b>Остаток на 31 декабря 2015 года</b>	<b>18 257 695</b>	<b>72 912</b>	<b>18 330 607</b>

Балансовая стоимость земельных участков в разрезе районов представлена следующим образом:

	31 декабря 2015 года		31 декабря 2014 года		Вид разрешенного использования
	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	
Мытищинский р-н, Московская область	633	7 272 500	872	8 439 184	с/х, ИЖС
Дмитровский р-н, Московская область	6 709	4 251 995	6 740	7 067 607	с/х
Клинский р-н, Московская область	9 321	3 512 900	10 421	6 560 740	с/х, ООТ,ЗНП
Наро-Фоминский р-н, Московская область	137	1 949 800	137	2 475 400	МЖС
Одинцовский р-н, Московская область	30	817 400	30	1 485 300	с/х, МЖС
Кашинский р-н, Тверская область	4 792	273 100	7 950	1 173 888	с/х
Калязинский р-н, Тверская область	2 047	116 600	3 986	373 378	с/х, ИЖС
Кесовогорский р-н, Тверская область	3 635	63 400	3 635	115 602	с/х
Суздальский р-н, Владимирская область	-	-	611	57 650	с/х
Юрьев-Польский, Владимирская область	-	-	2 847	67 890	с/х
<b>Итого</b>	<b>27 304</b>	<b>18 257 695</b>	<b>37 229</b>	<b>27 816 639</b>	

с/х – сельскохозяйственного назначения;  
 ООТ – особо охраняемые территории;  
 ЗНП – земли населенных пунктов;  
 ИЖС – индивидуальное жилищное строительство;  
 МЖС – малоэтажное жилищное строительство.

**6 Инвестиционная недвижимость (продолжение)**

По состоянию на 31 декабря 2015 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 13 003 202 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 16 443 508 тыс. руб.) была передана в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 16).

В течение 2015 года Группа понесла операционные расходы в размере 67 731 тыс. руб. (2014 г.: 70 188 тыс. руб.), связанные с инвестиционной недвижимостью; основная часть данных расходов представляет собой земельный налог.

В 2015 году Группа продала 220 га в Мытищинском районе, 31 га в Дмитровском районе, 1 100 га в Клинском районе, 3 158 га в Кашинском районе, 1 939 га в Калязинском районе и 3 458 га во Владимирской области за 2 045 890 тыс. руб. В 2015 году Группа передала 19 га в Мытищинском районе органам местного самоуправления. Совокупный убыток от данных операций составил 1 583 402 тыс. руб. Данный убыток отражен в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе убытка от выбытия инвестиционной недвижимости.

В 2014 году Группа продала 166 га земли в Дмитровском районе, 41 га в Мытищинском районе и 17 га в Клинском районе за 939 454 тыс. руб. В 2014 году Группа передала 16 га земли в Дмитровском районе и 16 га в Кашинском районе органам местного самоуправления. Совокупная прибыль от данных операций составила 89 854 тыс. руб. Данная прибыль отражена в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе прибыли от выбытия инвестиционной недвижимости.

В 2014 году Группа перевела 137 га земли в Наро-Фоминском районе из состава товарно-материальных запасов в инвестиционную недвижимость в связи с изменением намерений в отношении данного земельного участка. Справедливая стоимость этого земельного участка составила 2 475 400 тыс. руб. на дату перевода.

**7 Товарно-материальные запасы**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2015 года</b>	<b>31 декабря 2014 года</b>
<b>Товарно-материальные запасы со сроком реализации более года</b>		
Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи (а)	1 482 482	2 415 196
Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи (б)	2 293 019	5 134 511
Инфраструктура (в)	89 478	89 453
<b>Итого товарно-материальные запасы со сроком реализации более года</b>	<b>3 864 979</b>	<b>7 639 160</b>
<b>Товарно-материальные запасы со сроком реализации в течение года</b>		
Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи (а)	1 064 731	361 713
Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи (б)	5 121 074	98 739
Готовая продукция (г)	1 092 447	2 079 685
Прочие товарно-материальные запасы	25 106	38 308
<b>Итого товарно-материальные запасы со сроком реализации в течение года</b>	<b>7 303 358</b>	<b>2 578 445</b>
<b>Итого товарно-материальные запасы</b>	<b>11 168 337</b>	<b>10 217 605</b>



**7 Товарно-материальные запасы (продолжение)**

Товарно-материальные запасы, учитываемые по себестоимости и чистой цене реализации, представлены следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2015 года</b>	<b>31 декабря 2014 года</b>
По себестоимости	8 964 215	8 035 983
По чистой цене реализации	2 204 122	2 181 622
<b>Итого</b>	<b>11 168 337</b>	<b>10 217 605</b>

---

**(а) Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи**

Земельные участки в процессе девелопмента, предназначенные для продажи, представлены земельными участками в коттеджных поселках Группы (Примечание 1) и включают следующие основные группы:

- Земельные участки с домами, строительство которых ведет Группа по договорам строительства;
- Земельные участки, предлагаемые Группой для продажи, без подряда; и
- Земельные участки, которые Группа планирует использовать в дальнейшем под развитие жилых проектов.

**(б) Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи**

Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи, включает квартиры в многоквартирных жилых комплексах, коттеджи, квартиры в малоэтажных домах, таунхаусы и другую жилую недвижимость в процессе строительства и девелопмента, являющуюся составляющей частью многоквартирных жилых комплексов и коттеджных поселков Группы (Примечание 1).

Жилая недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи, включает объекты, по которым Группа заключила договоры на строительство на стадии завершенности более 70%, а также объекты, строящиеся Группой для продажи без подписания договоров на строительство.

**(в) Инфраструктура**

Инфраструктура представлена объектами инфраструктуры многоквартирных жилых комплексов и коттеджных поселков, строящимися для последующей продажи или передачи коммерческим организациям или некоммерческим партнерствам.

**(г) Готовая продукция**

Готовая продукция представлена квартирами в многоквартирных жилых комплексах, коттеджами, квартирами в малоэтажных домах и таунхаусами с завершенным строительством по состоянию на отчетную дату.

В течение 2015 года Группа капитализировала в составе товарно-материальных запасов расходы по кредитам и займам в размере 692 027 тыс. руб. (2014 г.: 396 782 тыс. руб.).

В 2015 году Группа признала чистое снижение стоимости товарно-материальных запасов в размере 75 608 тыс. руб., (2014 г.: чистое снижение стоимости товарно-материальных запасов 230 682 тыс. руб.). Резерв под снижение стоимости товарно-материальных запасов на 31 декабря 2015 года составил 1 876 738 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 2 159 223 тыс. руб.).

**7 Товарно-материальные запасы (продолжение)**

По состоянию на 31 декабря 2015 года товарно-материальные запасы балансовой стоимостью 1 898 412 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 2 613 722 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 16).

**8 Авансы выданные**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2015 года</b>	<b>31 декабря 2014 года</b>
Авансы выданные в составе внеоборотных активов	-	1 520 000
Авансы выданные в составе оборотных активов	385 764	966 769
За вычетом резерва под обесценение авансов выданных в составе оборотных активов	(25 609)	(25 497)
<b>Итого авансы выданные</b>	<b>360 155</b>	<b>2 461 272</b>

В 2015 году Группа не капитализировала в составе авансов выданных расходы по кредитам и займам. В 2014 году Группа капитализировала в составе авансов выданных расходы по кредитам и займам в размере 39 395 тыс. руб. Данные авансы относятся к девелопменту объектов недвижимости.

На 31 декабря 2014 года авансы выданные в составе внеоборотных активов представляли собой сумму, внесенную связанной стороне за земельные участки по инвестиционному договору на строительство многофункционального жилого комплекса «Симоново». В 2015 году данный аванс был возвращен в связи с изменением условий инвестиционного договора.

На 31 декабря 2014 года были выданы авансы связанной стороне, владеющей проектом ЖК «Парк Рублево», в размере 452 880 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2015 года договор, на основании которого были выданы данные авансы, был расторгнут, в связи с чем данная сумма была переведена в состав краткосрочной прочей дебиторской задолженности (Примечание 9).

По состоянию на 31 декабря 2015 года из состава авансов выданных были списаны невозвратные авансы в размере 195 122 тыс. руб., выданные дочерним компаниям, выбывшим в 2015 году (Примечание 27). Данные списанные авансы были отражены в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе в составе убытков от списания авансов выданных, займов выданных и дебиторской задолженности.

Движение резерва под обесценение авансов, выданных за 2015 и 2014 года, представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2015 год</b>	<b>2014 год</b>
<b>Остаток на 1 января</b>	<b>25 497</b>	<b>64 755</b>
Начисление резерва	5 691	2 051
Восстановление начисленного резерва	-	(68)
Списание безнадежной задолженности по авансам выданным	(5 579)	(41 241)
<b>Остаток на 31 декабря</b>	<b>25 609</b>	<b>25 497</b>

## 9 Дебиторская задолженность

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года
<b>Финансовые активы в составе дебиторской задолженности</b>		
<b>Внеоборотные активы</b>		
Дебиторская задолженность	424 454	587 373
<b>Оборотные активы</b>		
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 21)	144 469	212 926
Дебиторская задолженность по основной деятельности	500 403	495 388
Прочая дебиторская задолженность	881 216	19 632
За вычетом резерва под обесценение дебиторской задолженности	(118 421)	(92 969)
<b>Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности</b>	<b>1 832 121</b>	<b>1 222 350</b>
<b>Нефинансовые активы в составе дебиторской задолженности</b>		
<b>Внеоборотные активы</b>		
Налог на добавленную стоимость к возмещению	-	60 287
<b>Оборотные активы</b>		
Налог на добавленную стоимость к возмещению	136 533	46 685
Авансовые платежи по прочим налогам	3 947	5 750
Расходы будущих периодов	5 103	4 393
<b>Итого нефинансовые активы в составе дебиторской задолженности</b>	<b>145 583</b>	<b>117 115</b>
<b>Итого дебиторская задолженность</b>	<b>1 977 704</b>	<b>1 339 465</b>

Движение резерва под обесценение дебиторской задолженности за 2015 и 2014 годы представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2015 год	2014 год
<b>Остаток на 1 января</b>	<b>92 969</b>	<b>26 034</b>
Начисление резерва под обесценение дебиторской задолженности	29 904	71 598
Восстановление начисленного резерва	(4 450)	-
Списание дебиторской задолженности безнадежной к взысканию	(2)	(4 663)
<b>Остаток на 31 декабря</b>	<b>118 421</b>	<b>92 969</b>

Долгосрочная дебиторская задолженность представляет собой часть задолженности покупателей за земельные участки из состава инвестиционной недвижимости в размере 424 454 тыс. руб. на 31 декабря 2015 года (31 декабря 2014 г.: 587 373 тыс. руб.). На 31 декабря 2015 года краткосрочная дебиторская задолженность покупателей за земельные участки составляет 231 431 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 215 628 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2014 года налог на добавленную стоимость к возмещению в составе внеоборотных активов представляет собой главным образом налог на добавленную стоимость по объектам инфраструктуры в проекте ЖК «Павловский квартал». По состоянию на 31 декабря 2015 года данная сумма была переведена в состав налога на добавленную стоимость в составе оборотных активов в связи с ожиданием завершения строительства и сдачи в эксплуатацию объектов в данном проекте в 2016 году.

**9 Дебиторская задолженность (продолжение)**

В состав краткосрочной прочей дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2015 года входит задолженность связанной стороны, владеющей проектом «Парк Рублево», в размере 452 880 тыс. руб., переведенная из состава авансов выданных в связи с расторжением договора (Примечание 8). Кроме того, по состоянию на 31 декабря 2015 года в составе краткосрочной дебиторской задолженности отражена задолженность по погашению векселя связанной стороны, владеющей проектом «Парк Рублево, в размере 351 383 тыс. руб., которая была переведена в состав краткосрочной дебиторской задолженности после предъявления векселя как сумма, подлежащая погашению третьей стороной в течение двенадцати месяцев после отчетной даты (Примечание 10).

В таблице ниже представлен анализ финансовых активов в составе дебиторской задолженности по кредитному качеству:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2015 года</b>	<b>31 декабря 2014 года</b>
<i>Непросроченные и необесцененные суммы</i>	1 820 492	1 140 534
<b>Итого непросроченные и необесцененные суммы</b>	<b>1 820 492</b>	<b>1 140 534</b>
<i>Просроченные, но не обесцененные суммы</i>		
- с задержкой платежа менее 180 дней	-	81 455
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	9	89
- с задержкой платежа свыше 360 дней	11 620	272
<b>Итого просроченные, но необесцененные суммы</b>	<b>11 629</b>	<b>81 816</b>
<i>Просроченные и обесцененные суммы</i>		
- с задержкой платежа менее 180 дней	1 196	8 033
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	8 937	8 163
- с задержкой платежа свыше 360 дней	108 288	76 773
<b>Итого просроченные и обесцененные суммы</b>	<b>118 421</b>	<b>92 969</b>
<b>Резерв под обесценение дебиторской задолженности</b>	<b>(118 421)</b>	<b>(92 969)</b>
<b>Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности</b>	<b>1 832 121</b>	<b>1 222 350</b>

По состоянию на 31 декабря 2015 года дебиторская задолженность в размере 1 820 492 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 1 140 534 тыс. руб.) не была просрочена или обесценена, в отношении контрагентов, включенных в данную категорию, не было случаев просрочки платежей. Данные дебиторы не имеют индивидуального внешнего кредитного рейтинга. На 31 декабря 2015 года Группа имела трех контрагентов (31 декабря 2014 г.: два контрагента) с совокупной дебиторской задолженностью 1 595 891 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 907 441 тыс. руб.) или 87% от общей суммы торговой дебиторской задолженности, дебиторской задолженности по договорам строительного подряда и прочей дебиторской задолженности (31 декабря 2014 г.: 74%).

Оценочная справедливая стоимость финансовых активов в составе дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2015 года, по мнению руководства, составляла 1 815 862 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 1 148 448 тыс. руб.).

Анализ финансовых рисков в отношении финансовых активов в составе дебиторской задолженности представлен в Примечании 31. Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

## 10 Займы выданные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Процентная ставка	Валюта	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года
<b>Внеоборотные активы</b>				
Займы выданные (без рейтинга)	13,5%	Рубли РФ	-	1 305 462
<b>Оборотные активы</b>				
Займы выданные (без рейтинга)	3,0-14%	Долл. США, рубли РФ	986 447	440 340
<b>Итого займы выданные в составе внеоборотных и оборотных активов</b>			<b>986 447</b>	<b>1 745 802</b>

В таблице ниже представлен анализ непогашенных займов по кредитному качеству:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года
<i>Непросроченные и необесцененные</i>	986 447	1 745 802
<b>Итого непросроченные и необесцененные</b>	<b>986 447</b>	<b>1 745 802</b>
<i>Займы, в индивидуальном порядке определенные как обесцененные (общая сумма)</i>		
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	11 938	11 938
<b>Итого индивидуально обесцененные займы (общая сумма)</b>	<b>11 938</b>	<b>11 938</b>
<b>Резерв под обесценение займов выданных</b>	<b>(11 938)</b>	<b>(11 938)</b>
<b>Итого займы выданные</b>	<b>986 447</b>	<b>1 745 802</b>

Займы выданные в размере 986 447 тыс. руб. не являются ни просроченными, ни обесцененными по состоянию на 31 декабря 2015 года (31 декабря 2014 г.: 1 745 802 тыс. руб.). Займы выданные не обеспечены гарантиями или залогами по состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года.

На 31 декабря 2014 года займы балансовой стоимостью 1 305 462 тыс. руб. были выданы компании, владеющей проектом ЖК «Парк Рублево» (Примечание 28). По состоянию на 31 декабря 2015 года вексель, выданный этой компанией под данные займы, был предъявлен к погашению и частично зачтен против кредиторской задолженности этой связанной стороной. Данная неденежная операция, исключенная из консолидированного отчета о движении денежных средств, была осуществлена на сумму 1 129 651 тыс. руб. Задолженность по погашению векселя в размере 351 383 тыс. руб. была переведена в состав краткосрочной дебиторской задолженности как сумма, подлежащая погашению третьей стороной в течение двенадцати месяцев после отчетной даты (Примечание 9).

По состоянию на 31 декабря 2015 года 83% займов выданы компании, зарегистрированной в стране, являющейся членом Евросоюза.

По состоянию на 31 декабря 2015 года из состава займов выданных была списаны невозвратные займы в размере 95 846 тыс. руб., выданные дочерним компаниям, выбывшим в 2015 году (Примечание 27). Данные списанные займы были отражены в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе в составе убытков от списания авансов выданных, займов выданных и дебиторской задолженности.

**10 Займы выданные (продолжение)**

Обязательства Группы по невыбранным суммам займов выданных на 31 декабря 2015 года составляют 765 081 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 808 631 тыс. руб.)

По мнению руководства Группы, по состоянию на 31 декабря 2015 года оценочная справедливая стоимость займов выданных приблизительно равна их балансовой стоимости. Оценочная справедливая стоимость займов выданных по состоянию на 31 декабря 2014 года, по мнению руководства, составляла 1 584 124 тыс. руб.

**11 Краткосрочные банковские депозиты**

Краткосрочные банковские депозиты были размещены в банке под 11% годовых в размере 73 730 тыс. руб. (2014 г.: 10% годовых в размере 65 143 тыс. руб.) со сроком погашения более трех месяцев, но менее одного года. Данные депозиты не могут быть отозваны в случае необходимости до наступления даты погашения.

В таблице ниже представлен анализ краткосрочных банковских депозитов по кредитному качеству (на основании рейтинга Fitch Ratings):

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Процентная ставка	Валюта	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года
Не просроченные и не обесцененные - рейтинг ВВ-	10-11%	Рубли РФ	76 508	68 581
<b>Итого краткосрочные банковские депозиты</b>			<b>76 508</b>	<b>68 581</b>

**12 Денежные средства и их эквиваленты**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года
Текущие счета в банках	67 882	132 575
Краткосрочные депозиты в банках на срок менее трех месяцев	1 086	426 017
Касса	106	80
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>69 074</b>	<b>558 672</b>

По состоянию на 31 декабря 2015 года краткосрочные рублевые депозиты в банках были размещены под процентную ставку 6,7 % годовых на срок до 15 февраля 2016 года (31 декабря 2014 г.: рублевые депозиты под 11,97-12% годовых на срок до 12 января 2015 года).

**12 Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)**

В таблице ниже представлен анализ эквивалентов денежных средств по кредитному качеству (рейтинги условно приведены к классификации, применяемой рейтинговым агентством Fitch Ratings):

	31 декабря 2015 года		31 декабря 2014 года	
	Текущие счета в банках	Краткосрочные депозиты в банках на срок менее трех месяцев	Текущие счета в банках	Краткосрочные депозиты в банках на срок менее трех месяцев
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
<i>Не просроченные и не обесцененные</i>				
- рейтинг BBB	-	-	89 632	426 017
- рейтинг BBB-	52 788	1 086	-	-
- рейтинг BB	34	-	642	-
- рейтинг BB-	11 659	-	14	-
- рейтинг B+	-	-	8 989	-
- рейтинг B	-	-	30 622	-
- рейтинг B-	55	-	-	-
- без рейтинга	3 346	-	2 676	-
<b>Итого эквиваленты денежных средств</b>	<b>67 882</b>	<b>1 086</b>	<b>132 575</b>	<b>426 017</b>

По мнению руководства Группы, оценочная справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов приблизительно равна их балансовой стоимости.

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

**13 Уставный капитал**

	Количество акций в обращении (тыс. штук)	Обыкновенные акции	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>			
<b>На 31 декабря 2014 года</b>	15 220 793	15 220 793	15 220 793
<b>На 31 декабря 2015 года</b>	15 220 793	15 220 793	15 220 793

Общее количество разрешенных к выпуску обыкновенных акций составляет 26 220 793 тысяч акций (2014 г.: 26 220 793 тысяч акций) с номинальной стоимостью 1 000 руб. за одну акцию (2014 г.: 1 000 руб. за одну акцию). Все выпущенные обыкновенные акции полностью оплачены. Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса.

В течение 2015 года и 2014 года дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

**14 Добавочный капитал**

	2015 год	2014 год
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
Остаток на 1 января	44 680 787	44 680 787
Взнос участника	1 545 339	-
<b>Остаток на 31 декабря</b>	<b>46 226 126</b>	<b>44 680 787</b>

В 2015 году связанная сторона, владеющая неконтролирующей долей участия в некоторых компаниях Группы (Примечание 34), внесла взнос в имущество в размере 1 545 339 тыс. руб.

**15 Налог на прибыль**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2015 год</b>	<b>2014 год</b>
Текущие расходы по налогу на прибыль	188 467	157 133
Отложенное налогообложение	514 986	(117 309)
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	(23 952)	(281 880)
<b>Итого расходы/(возмещение) по налогу на прибыль</b>	<b>679 501</b>	<b>(242 056)</b>

Доходы и расходы Группы подлежали обложению налогом на прибыль по следующим ставкам:

	<b>2015 год</b>	<b>2014 год</b>
Российская Федерация	20,0%	20,0%
Кипр	12,5%	12,5%
Канада	26,5%	26,5%

Группа рассчитывает налог на прибыль за текущий период на основании данных налогового учета, осуществляемого в соответствии с требованиями налогового законодательства, которые могут отличаться от МСФО.

В связи с тем, что определенные расходы и доходы не учитываются для целей налогообложения, у Группы возникают постоянные налоговые разницы в отношении некоторых видов доходов и расходов.

Отложенный налог отражает чистый налоговый эффект от временных разниц между учетной стоимостью активов и обязательств в целях финансовой отчетности и суммой, определяемой в целях налогообложения. Временные разницы на 31 декабря 2015 и 2014 годов в основном связаны с различными методами учета доходов и расходов, а также с учетной стоимостью некоторых активов.

Соотношение между расходом по налогам и прибылью от деятельности Группы по бухгалтерскому учету за отчетный год представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2015 год</b>	<b>2014 год</b>
<b>Убыток до налогообложения</b>	<b>(11 539 212)</b>	<b>(5 056 869)</b>
Возмещение налога по ставке 20%, установленной в Российской Федерации	(2 307 842)	(1 011 374)
Эффект, связанный с различием налоговых ставок других государств	90 460	170 632
Поправки на доходы, не увеличивающие, и расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу:		
•проценты за пользование кредитными средствами	202	28 526
•прочие	123 480	(254 615)
Изменение резерва по нереализованным налоговым активам	730 475	253 507
Стоимость земельных участков, не уменьшающая налогооблагаемую базу	1 239 945	286 796
Разницы, возникающие в результате продаж доли в уставном капитале третьим сторонам и внутригрупповых продаж	281 731	(228 680)
Налоговые убытки, по которым не признан отложенный налоговый актив	224 017	648 169
Уменьшение налогового убытка в результате корректировки расходов по текущему налогу на прибыль	320 985	146 863
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	(23 952)	(281 880)
<b>Расходы/(возмещение) по налогу на прибыль</b>	<b>679 501</b>	<b>(242 056)</b>



## 15 Налог на прибыль (продолжение)

Налоговые последствия изменения временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль подробно представлены ниже:

	31 декабря 2014 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Выбытие дочерних предприятий	Прочие	31 декабря 2015 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
<b>Отложенные налоговые активы</b>					
Основные средства	1 229	(1 229)	-	-	-
Инвестиционная недвижимость	1 263 599	(118 686)	732	-	1 145 645
Перенесенные убытки прошлых лет	1 598 812	(128 563)	(11 360)	963	1 459 852
Товарно-материальные запасы	93 953	(93 953)	-	-	-
Займы выданные	5 072	(8 327)	3 255	-	-
Дебиторская задолженность	-	1 735	-	-	1 735
Кредиторская задолженность, авансы, полученные от покупателей	213 281	(101 479)	(63)	-	111 739
<b>Итого отложенные налоговые активы</b>	<b>3 175 946</b>	<b>(450 502)</b>	<b>(7 436)</b>	<b>963</b>	<b>2 718 971</b>
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>					
Основные средства	-	(6 767)	-	-	(6 767)
Нематериальные активы	(3 255)	1 616	-	-	(1 639)
Товарно-материальные запасы	-	(84 633)	-	-	(84 633)
Займы выданные	-	(36 508)	-	-	(36 508)
Дебиторская задолженность	(55 652)	55 717	(65)	-	-
Кредиторская задолженность, кредиты и займы	(8 414)	6 091	-	-	(2 323)
<b>Итого отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(67 321)</b>	<b>(64 484)</b>	<b>(65)</b>	<b>-</b>	<b>(131 870)</b>
<b>Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств</b>	<b>3 108 625</b>	<b>(514 986)</b>	<b>(7 501)</b>	<b>963</b>	<b>2 587 101</b>

## 15 Налог на прибыль (продолжение)

Отражено в консолидированном отчете о финансовом положении:

	31 декабря 2014 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Выбытие дочерних предприятий	Прочие	31 декабря 2015 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
Отложенный налоговый актив	5 242 241	(1 526 048)	(8 202)	963	3 708 954
Отложенное налоговое обязательство	(2 133 616)	1 011 062	701	-	(1 121 853)
<b>Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств</b>	<b>3 108 625</b>	<b>(514 986)</b>	<b>(7 501)</b>	<b>963</b>	<b>2 587 101</b>
	1 января 2014 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Приобретение дочерних предприятий	Прочие	31 декабря 2014 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
<b>Отложенные налоговые активы</b>					
Основные средства	44 683	(41 397)	(2 057)	-	1 229
Нематериальные активы	982	(1 344)	362	-	-
Инвестиционная недвижимость	1 963 492	(699 893)	-	-	1 263 599
Перенесенные убытки прошлых лет	1 224 065	324 642	2 622	47 483	1 598 812
Товарно-материальные запасы	-	93 953	-	-	93 953
Займы выданные	14 020	(8 948)	-	-	5 072
Кредиторская задолженность, авансы, полученные от покупателей	226 235	(33 947)	20 993	-	213 281
<b>Итого отложенные налоговые активы</b>	<b>3 473 477</b>	<b>(366 934)</b>	<b>21 920</b>	<b>47 483</b>	<b>3 175 946</b>
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>					
Товарно-материальные запасы	(592 922)	591 370	1 552	-	-
Нематериальные активы	-	(3 255)	-	-	(3 255)
Дебиторская задолженность	(35 120)	(100 930)	80 398	-	(55 652)
Кредиторская задолженность, кредиты и займы	(5 472)	(2 942)	-	-	(8 414)
<b>Итого отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(633 514)</b>	<b>484 243</b>	<b>81 950</b>	<b>-</b>	<b>(67 321)</b>
<b>Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств</b>	<b>2 839 963</b>	<b>117 309</b>	<b>103 870</b>	<b>47 483</b>	<b>3 108 625</b>

**15 Налог на прибыль (продолжение)**

Отражено в консолидированном отчете о финансовом положении:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	1 января 2014 года	Отнесено на счет прибылей и убытков	Приобретение дочерних предприятий	Прочие	31 декабря 2014 года
Отложенный налоговый актив	5 450 870	(359 982)	103 870	47 483	5 242 241
Отложенное налоговое обязательство	(2 610 907)	477 291	-	-	(2 133 616)
<b>Отложенные налоговые активы за минусом отложенных налоговых обязательств</b>	<b>2 839 963</b>	<b>117 309</b>	<b>103 870</b>	<b>47 483</b>	<b>3 108 625</b>

У Группы существуют признанные отложенные налоговые активы в отношении неиспользованных налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды, в сумме 1 459 852 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 1 598 812 тыс. руб.). Ниже представлены даты истечения срока перенесения налоговых убытков на будущие периоды:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года
Отложенные налоговые убытки, которые истекают до:		
31 декабря 2016 года	102 227	149 511
31 декабря 2017 года	5	5 124
31 декабря 2018 года	6 815	13 489
31 декабря 2019 года	104 827	141 641
После 31 декабря 2019 года	7 080 203	7 680 292
<b>Итого налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды</b>	<b>7 294 077</b>	<b>7 990 057</b>

Итого перенесенных убытков на 31 декабря 2015 г. признано в сумме 7 294 077 тыс. руб., не признано в сумме 4 427 896 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 7 990 057 тыс. руб. и 2 855 303 тыс. руб.), соответственно. Ниже представлены даты истечения срока перенесения непризнанных налоговых убытков на будущие периоды:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года
Непризнанные отложенные налоговые убытки, которые истекают до:		
31 декабря 2017 года	4 167	-
31 декабря 2018 года	3 287	-
31 декабря 2019 года	3 289	-
После 31 декабря 2019 года	4 417 153	2 855 303
<b>Итого непризнанные налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды</b>	<b>4 427 896</b>	<b>2 855 303</b>

Группа не отразила отложенные налоговые обязательства в отношении временных разниц в сумме 2 207 425 тыс. рублей (31 декабря 2014 г.: 4 592 870 тыс. руб.), связанных с инвестициями в дочерние компании, так как Группа может контролировать сроки возмещения данных временных разниц и не планирует возмещать их в обозримом будущем.

## 16 Кредиты и займы полученные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2015 года</b>	<b>31 декабря 2014 года</b>
Банковские кредиты	1 776 432	4 330 237
Выпущенные векселя	-	1 455 660
<b>Итого кредиты и займы полученные в составе долгосрочных обязательств</b>	<b>1 776 432</b>	<b>5 785 897</b>
Банковские кредиты	16 050 045	12 282 563
Займы	1 995 218	1 842 654
Выпущенные векселя	206 712	145 446
<b>Итого кредиты и займы полученные в составе краткосрочных обязательств</b>	<b>18 251 975</b>	<b>14 270 663</b>
<b>Итого кредиты и займы полученные</b>	<b>20 028 407</b>	<b>20 056 560</b>

Анализ финансовых рисков в отношении кредитов и займов полученных представлен в Примечании 31. Анализ справедливой стоимости кредитов и займов полученных представлен в Примечании 32.

Фиксированные процентные ставки по рублевым банковским кредитам в течение 2015 года варьировались от 11% до 20% (2014 г.: от 11% до 20%). Фиксированные процентные ставки по валютным банковским кредитам в течение 2015 года варьировались от 9% до 10,6% (2014 г.: от 10,25% до 11%). В течение 2015 и 2014 годов Группа не имела кредитов и займов с плавающей процентной ставкой.

Фиксированная процентная ставка по валютным займам в течение 2015 года составила 10% (2014 г.: 12%-15%). В течение 2015 года фиксированная процентная ставка по рублевым займам варьировалась от 9% до 10% (2014 г.: 9%).

Номинальная процентная ставка по выпущенным рублевым векселям составила 10% (2014 г.: 10%). Эффективные процентные ставки по выпущенным валютным векселям варьировались от 7,73% до 11,23% (2014 г.: от 10% до 11,5%).

По состоянию на 31 декабря 2015 года Группа не соблюдала несколько финансовых ковенант по нескольким краткосрочным кредитам балансовой стоимостью 13 420 438 тыс. руб., а именно: ковенанты по отношению размера совокупной задолженности по кредитам к размеру чистых активов и отношению размера чистых активов к размеру совокупных активов. Также, Группа реклассифицировала долгосрочный кредит в размере 441 852 тыс. руб. в состав краткосрочных кредитов (краткосрочная часть данного кредита составляла 355 178 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2015 года) в связи с несоблюдением одной из финансовых ковенант по договору, а именно ковенанты по отношению стоимости чистых активов к сумме привлеченных кредитов.

По состоянию на 31 декабря 2015 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 13 003 202 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 16 443 508 тыс. руб.) была предоставлена в качестве обеспечения по кредитам и займам полученным (Примечание 6).

По состоянию на 31 декабря 2015 года товарно-материальные запасы балансовой стоимостью 1 898 412 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 2 613 722 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам и займам полученным (Примечание 7).

**16 Кредиты и займы полученные (продолжение)**

По состоянию на 31 декабря 2015 года дочерние предприятия Группы выступили гарантами по кредитам, полученными Компанией и дочерним предприятием Группы от ПАО АКБ «Росбанк», ОАО «Московский Кредитный Банк», ПАО АКБ «Российский Капитал» и ПАО «Банк «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ». По состоянию на 31 декабря 2014 года дочерние предприятия Группы выступили гарантами по кредитам, полученными Компанией и дочерним предприятием Группы от ПАО АКБ «Росбанк», ОАО «Московский Кредитный Банк», ПАО АКБ «Российский Капитал», ПАО «Банк «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» и ОАО «Сбербанк России».

По состоянию на 31 декабря 2014 года связанные стороны Группы выступили залогодателями по кредиту, полученному Компанией от ОАО «Московский Кредитный Банк» (Примечание 28). По состоянию на 31 декабря 2015 года данные залоговые обязательства связанных сторон были сняты.

По состоянию на 31 декабря 2015 года общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 563 068 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 2 072 883 тыс. руб.).

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

**17 Кредиторская задолженность**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2015 года</b>	<b>31 декабря 2014 года</b>
<b>Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности</b>		
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Кредиторская задолженность	-	513 929
<b>Краткосрочные обязательства</b>		
Начисленные обязательства	-	989 255
Кредиторская задолженность по основной деятельности перед поставщиками товаров и услуг	414 896	551 895
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	1 151 179	628 794
Задолженность по финансовой аренде	18 489	18 495
<b>Итого финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности</b>	<b>1 584 564</b>	<b>2 702 368</b>
<b>Нефинансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (краткосрочные обязательства)</b>		
Авансы полученные	37 169	10 857
Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу	25 462	31 741
Убыток по договорам на строительство (Примечание 21)	253	1 184
<b>Итого нефинансовые обязательства в составе кредиторской задолженности</b>	<b>62 884</b>	<b>43 782</b>
<b>Итого кредиторская задолженность</b>	<b>1 647 448</b>	<b>2 746 150</b>

Кредиторская задолженность в составе долгосрочных обязательств по состоянию на 31 декабря 2014 года представляла собой долгосрочную часть обязательств Группы по возврату денежных средств, полученных ранее, в связи с расторжением договора, по которому они были перечислены. По состоянию на 31 декабря 2015 года данные обязательства представлены в составе прочей краткосрочной кредиторской задолженности, как имеющие срок погашения в течение двенадцати месяцев после отчетной даты.

**17 Кредиторская задолженность (продолжение)**

По состоянию на 31 декабря 2014 года начисленные обязательства представляли собой возможное возмещение третьим сторонам. По состоянию на 31 декабря 2015 года данные обязательства в размере 989 255 тыс. руб. были списаны в состав дохода от списания кредиторской задолженности в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в связи с истечением срока давности по истребованию данной суммы третьими сторонами. Доход от списания кредиторской задолженности представлен, главным образом, этой суммой.

Анализ финансовых рисков, относящихся к кредиторской задолженности, представлен в Примечании 31.

По мнению руководства Группы, по состоянию на 31 декабря 2015 года оценочная справедливая стоимость кредиторской задолженности эквивалентна ее балансовой стоимости. Оценочная справедливая стоимость финансовых обязательств в составе кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2014 года, по мнению руководства, составляла 2 668 164 тыс. руб.

**18 Авансы, полученные от покупателей**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2015 года</b>	<b>31 декабря 2014 года</b>
Авансы, полученные за жилую недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи	4 929 151	3 127 303
Авансы, полученные за инвестиционную недвижимость	10 378	8 228
Авансы, полученные по договорам на строительство (Примечание 21)	56 504	23 569
<b>Итого авансы, полученные от покупателей</b>	<b>4 996 033</b>	<b>3 159 100</b>

**19 Текущие налоговые обязательства**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2015 года</b>	<b>31 декабря 2014 года</b>
Текущие обязательства по налогу на прибыль	512 068	479 301
Прочие налоги к уплате	94 590	81 484
<b>Итого текущие налоговые обязательства</b>	<b>606 658</b>	<b>560 785</b>

**20 Резервы по прочим обязательствам и платежам**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Судебные иски	Гарантийные обязательства	Прочие платежи	Итого
<b>Остаток на 1 января 2014 года</b>	<b>72 946</b>	<b>117 919</b>	<b>109 053</b>	<b>299 918</b>
(Восстановление)/создание резерва, отнесенное на счет прибылей и убытков	(32 214)	7 998	(42 298)	(66 514)
Использование резерва	(1 706)	(20 746)	-	(22 452)
<b>Остаток на 31 декабря 2014 года</b>	<b>39 026</b>	<b>105 171</b>	<b>66 755</b>	<b>210 952</b>
Создание/(восстановление) резерва, отнесенное на счет прибылей и убытков	642	(24 004)	-	(23 362)
Использование резерва	(642)	(4 600)	-	(5 242)
<b>Остаток на 31 декабря 2015 года</b>	<b>39 026</b>	<b>76 567</b>	<b>66 755</b>	<b>182 348</b>

**Судебные иски**

По состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года Группа не соблюдала сроки завершения строительства по некоторым договорам на строительство. В прошлом Группе предъявлялось некоторое количество исков со стороны покупателей в результате задержек такого рода. Резерв представляет собой оценку Группой обязательств, возникающих по договорам на строительство, и был рассчитан с учетом уровня исков в прошлом, а также текущего уровня уведомлений о предъявлении исков.

**Гарантийные обязательства**

Группа несет гарантийные обязательства по устранению дефектов строительства проданных квартир, коттеджей и таунхаусов. Резерв в сумме 76 567 тыс. руб. был отражен в консолидированной финансовой отчетности на конец 2015 года в отношении ожидаемого количества претензий по гарантиям, которое было определено на основе ожидаемого уровня затрат на устранение дефектов (2014 г.: 105 171 тыс. руб.). Остаток по состоянию на 31 декабря 2015 года предположительно будет полностью использован или сторнирован к концу 2019 года. Изменение резерва по гарантийным обязательствам в размере 24 004 тыс. руб. (2014 г.: 7 998 тыс. руб.) было признано в составе себестоимости реализации в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

**21 Договоры на строительство**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года
Понесенные затраты по договорам на строительство с учетом признанных прибылей за вычетом признанных убытков на отчетную дату, накопленным итогом	1 057 935	1 052 210
За вычетом промежуточных счетов	(970 223)	(864 037)
<b>Итого</b>	<b>87 712</b>	<b>188 173</b>
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 9)	144 469	212 926
Авансы, полученные по договорам на строительство (Примечание 18)	(56 504)	(23 569)
Убыток, признанный в составе прочей кредиторской задолженности (Примечание 17)	(253)	(1 184)
<b>Итого</b>	<b>87 712</b>	<b>188 173</b>

**21 Договоры на строительство (продолжение)**

Группа заключает договоры на строительство коттеджей и объектов инфраструктуры. Часть договоров на строительство коттеджей и большинство договоров на строительство объектов инфраструктуры классифицируются как договоры, по которым выручка и себестоимость признаются по мере завершенности (Примечание 2).

В 2015 году Группа передала часть объектов инфраструктуры первой очереди дачного поселка «Солнечный берег» дачному некоммерческому партнерству на сумму 23 916 тыс. руб.

В 2014 году Группа передала часть объектов инфраструктуры некоммерческим партнерствам коттеджного поселка «Пестово» на сумму 28 845 тыс. руб.

**22 Выручка и себестоимость от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2015 год</b>	<b>2014 год</b>
<b>Выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков</b>		
Коттеджи и земельные участки	1 033 795	1 812 205
Квартиры	646 598	2 962 295
Таунхаусы	-	31 327
<b>Итого выручка от продажи объектов жилой недвижимости и земельных участков</b>	<b>1 680 393</b>	<b>4 805 827</b>

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2015 год</b>	<b>2014 год</b>
<b>Себестоимость реализации проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков</b>		
Услуги подрядных организаций	999 828	2 908 139
Стоимость земельных участков	225 830	510 675
Капитализированные проценты по кредитам и займам	95 926	379 524
Косвенные расходы	53 976	88 022
<b>Итого себестоимость реализации проданных объектов жилой недвижимости и земельных участков</b>	<b>1 375 560</b>	<b>3 886 360</b>

В составе себестоимости было признано восстановление резерва по гарантийным обязательствам в размере 24 004 тыс. руб., в том числе начисление резерва в размере 2 979 тыс. руб. (2014 г.: 7 998 тыс. руб., в том числе восстановление – 40 109 тыс. руб.).

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 28.



**23 Выручка и себестоимость по договорам на строительство**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2015 год</b>	<b>2014 год</b>
<b>Выручка по договорам на строительство коттеджей</b>		
Признание выручки по проценту завершенности	1 606	7 073
Корректировка выручки по расторгаемым и потенциальным к расторжению договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	842	22 803
<b>Выручка по договорам на строительство объектов инфраструктуры</b>		
Признание выручки по проценту завершенности	41 076	163 277
<b>Выручка по договорам на строительство</b>	<b>43 524</b>	<b>193 153</b>

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2015 год</b>	<b>2014 год</b>
<b>Себестоимость по договорам на строительство коттеджей</b>		
Признание себестоимости по проценту завершенности	(546)	6 014
Корректировка себестоимости по расторгаемым договорам и в результате пересмотра допущений о проценте готовности и общих затратах	(931)	12 116
<b>Себестоимость по договорам на строительство объектов инфраструктуры</b>		
Признание себестоимости по проценту завершенности	41 076	142 430
Признание выявленного убытка	1 314	1 151
<b>Себестоимость по договорам на строительство</b>	<b>40 913</b>	<b>161 711</b>

**24 Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2015 год</b>	<b>2014 год</b>
Заработная плата	328 634	393 419
Расходы на рекламу	196 547	149 784
Земельный налог и налог на имущество	122 784	136 297
Расходы на аренду	50 394	53 565
Страховые взносы в пенсионный фонд	50 279	56 142
Ремонт и техническое обслуживание	42 848	19 588
Коммунальные услуги	31 147	7 685
Амортизация основных средств и нематериальных активов	24 398	23 624
Страховые взносы в прочие внебюджетные фонды	24 148	16 810
Расходы на обеспечение безопасности	19 962	11 097
Консультационные услуги	17 055	39 247
Брокерское вознаграждение	14 511	33 039
Расходы на страхование	11 481	12 106
Прочие расходы	99 341	134 712
<b>Итого коммерческие, общехозяйственные и административные расходы</b>	<b>1 033 529</b>	<b>1 087 115</b>

**25 Финансовые расходы**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2015 год</b>	<b>2014 год</b>
Проценты по банковским кредитам	1 869 164	1 747 436
Проценты по прочим займам	448 845	276 036
За вычетом процентов, капитализированных в составе товарно-материальных запасов (Примечание 7), основных средств (Примечание 5) и авансов на строительство (Примечание 8)	(692 027)	(436 177)
<b>Итого финансовые расходы</b>	<b>1 625 982</b>	<b>1 587 295</b>

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

**26 Убыток на акцию**

Базовый убыток на акцию рассчитывается как отношение убытка, приходящегося на долю акционеров Компании, к средневзвешенному числу обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года, за исключением собственных выкупленных акций.

У Компании отсутствуют разводняющие потенциальные обыкновенные акции, следовательно, разводненный убыток на акцию совпадает с базовым убытком на акцию.

Убыток на акцию от продолжающейся деятельности рассчитывается следующим образом:

<b>Базовый и разводненный убыток на акцию</b>	<b>Средневзвешенное число акций, находящихся в обращении в течение периода</b>	<b>Чистый убыток за период, принадлежащий материнской компании (тыс. руб.)</b>	<b>Убыток на акцию (руб.)</b>
За год, закончившийся 31 декабря 2015 года	15 220 793	(12 212 803)	(802,38)
За год, закончившийся 31 декабря 2014 года	15 220 793	(4 814 813)	(316,33)

**27 Выбытие дочерних предприятий**

В ноябре 2015 года Группа продала свою 100%-ю долю в нескольких дочерних предприятиях и вышла из состава одного дочернего предприятия. Активы данных дочерних предприятий на дату выбытия составляли 1 533 194 тыс. руб. и были представлены, главным образом, займами выданными, обязательства в размере 292 704 тыс. руб. были представлены, главным образом, займами полученными и кредиторской задолженностью. Убыток от выбытия данных дочерних предприятий составил 1 240 440 тыс. руб.

В июле 2014 года Группа продала свою 100%-ную долю в дочернем предприятии. Данное дочернее предприятие владело земельными участками, классифицируемыми как инвестиционная недвижимость, и, по существу, эта транзакция представляла собой продажу Группой инвестиционной недвижимости. Активы данного дочернего предприятия на дату выбытия составляли 13 023 тыс. руб., его обязательства – 70 тыс. руб.

В августе 2014 года Группа вышла из состава участников другого дочернего предприятия. Активы данного дочернего предприятия на дату выбытия составляли 268 тыс. руб., его обязательства – 5 тыс. руб. Убыток от выбытия данного дочернего предприятия составил 262 тыс. руб.

**28 Операции со связанными сторонами**

Стороны обычно считаются связанными, если они находятся под общим контролем или одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону или может оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

Связанные стороны Группы, с которыми Группа осуществляла операции в течение отчетного периода, подразделяются на следующие категории:

- (а) компании, которые, прямо или косвенно, через одного или нескольких посредников, контролируют Группу или вместе с ней находятся под общим контролем;
- (б) компании, которые находятся под существенным влиянием у компаний, которые контролируют Группу
- (в) ключевой управленческий персонал, то есть те лица, которые уполномочены и ответственны за осуществление планирования, управления и контроля за деятельностью Группы, в том числе директора и старшие должностные лица.

Сальдо расчетов Группы по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2015 и 2014 годов представлено ниже:

	<b>31 декабря 2015 года</b>	<b>31 декабря 2014 года</b>
	<b>Сальдо расчетов по операциям с материнской компанией, со связанными сторонами под общим контролем и существенным влиянием</b>	<b>Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами под общим контролем и существенным влиянием</b>
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
<b>В составе краткосрочных активов и обязательств:</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	55	30 622
Авансы выданные	150	453 002
Займы выданные	96 818	20 206
Дебиторская задолженность	838 521	46 275
Кредиты и займы полученные	(2 201 539)	(1 988 015)
Кредиторская задолженность	(644 470)	(82 697)
<b>В составе долгосрочных активов и обязательств:</b>		
Займы выданные	-	1 305 462
Авансы выданные	-	1 520 000
Кредиты и займы полученные	-	(1 455 660)
Кредиторская задолженность	-	(513 929)

По состоянию на 31 декабря 2014 года связанные стороны Группы, находящиеся под общим контролем, выступили залогодателями по кредиту, полученному Компанией от ПАО «Московский Кредитный Банк» (Примечание 16). По состоянию на 31 декабря 2015 года данные залоговые обязательства связанных сторон были сняты.

В течение 2015 года Группа получила займы от связанных сторон, находящихся под общим контролем, и прочих связанных сторон, в рублях на сумму 305 020 тыс. рублей под 9-10% годовых (2014 г.: 1 713 717 тыс. руб. под 9%).

В течение 2015 года Группа получила займы от материнской компании в долларах США на сумму 16 546 тыс. долл. США (1 016 381 тыс. руб. в рублевом эквиваленте по обменному курсу на дату поступления) под 10% годовых.

**28 Операции со связанными сторонами (продолжение)**

В течение 2015 года Группа предоставила займы связанным сторонам, находящимся под общим контролем, в размере 71 762 тыс. руб. под 10% годовых (2014 г.: 79 585 тыс. руб. под 10%).

Операции со связанными сторонами в течение 2015 и 2014 годов представлены ниже:

	2015 год		2014 год	
	Операции с материнской компанией, со связанными сторонами под общим контролем и существенным влиянием	Операции с ключевым управленческим персоналом	Операции со связанными сторонами под общим контролем и существенным влиянием	Операции с ключевым управленческим персоналом
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Выручка от оказания прочих услуг	90 365	-	92 618	-
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	(57 630)	(49 644)	(61 201)	(68 916)
Себестоимость прочих услуг	(12 032)	-	(19 699)	-
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	68 198	-	-	-
Процентные доходы	181 373	-	140 533	-
Процентные расходы	(448 284)	-	(266 808)	-

**Вознаграждение ключевого управленческого персонала**

	2015 год	2014 год
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
Заработная плата	42 455	61 574
Выплаты по расторжению трудового договора	2 000	-
Страховые взносы в Пенсионный фонд	4 000	6 129
Страхование	1 189	1 213
<b>Итого вознаграждение ключевого управленческого персонала</b>	<b>49 644</b>	<b>68 916</b>

**29 Сегментная информация****Продукты и услуги, подлежащие к раскрытию как источники получения дохода по сегментам**

Группа определила, что Генеральный директор является ключевым лицом, принимающим операционные решения, и управленческая отчетность, используемая им для обзора операций и принятия решений по распределению ресурсов, служит основой для представления информации.

Группа определила операционные сегменты на основе информации, предоставляемой ключевому лицу, принимающему операционные решения, для распределения ресурсов и оценки деятельности сегментов. Для управленческих целей Группа организована в бизнес единицы на основе своих продуктов и оказываемых услуг. Группа имеет следующие операционные сегменты:

- земельный банк (за исключением земельных участков, классифицированных в составе запасов);
- коттеджные и дачные поселки (включая земельные участки, классифицированные в составе запасов);
- многоквартирные жилые комплексы;
- прочие

Прочие операции в основном включают консультационные услуги, оказываемые Группой, и договоры на строительство прочей недвижимости.

**29 Сегментная информация (продолжение)**

Информация в отношении сегментов Группы представлена ниже.

**Сегментная выручка и результаты**

Выручка и результаты Группы от продолжающейся деятельности в разрезе сегментов представлены следующим образом:

2015 год	Земель- ный банк	Коттедж- ные и дачные поселки	Много- квартирные жилые комплексы	Прочие	Исклю- чения	Всего по Группе
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
<b>Выручка</b>						
Внешняя реализация	27 662	1 066 246	696 083	117 063	-	1 907 054
Реализация между сегментами	-	21	24	-	(45)	-
<b>Итого выручка</b>	<b>27 662</b>	<b>1 066 267</b>	<b>696 107</b>	<b>117 063</b>	<b>(45)</b>	<b>1 907 054</b>
Операционные расходы	(61 233)	(974 620)	(883 435)	(62 503)	-	(1 981 791)
Снижение стоимости товарно- материальных запасов	-	61 481	(137 089)	-	-	(75 608)
Обесценение основных средств (Убыток)/прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	(5 987 959)	-	-	27 456	-	(5 960 503)
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	(1 583 402)	-	-	-	-	(1 583 402)
Резерв по искам	-	(642)	-	-	-	(642)
Резерв по сомнительным долгам	-	(5 963)	-	-	-	(5 963)
<b>(Убыток)/прибыль до налога на прибыль и финансовой деятельности</b>	<b>(7 604 932)</b>	<b>140 673</b>	<b>(324 417)</b>	<b>82 016</b>	<b>(45)</b>	<b>(7 706 705)</b>
Финансовые расходы						(1 625 982)
Расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты						(1 265 579)
Чистые нераспределенные расходы						(940 946)
Расход по налогу на прибыль						(679 501)
<b>Убыток за год</b>						<b>(12 218 713)</b>

## 29 Сегментная информация (продолжение)

2014 год	Земель- ный банк	Коттедж- ные и дачные поселки	Много- квартирные жилые комплексы	Прочие	Исклю- чения	Всего по Группе
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
<b>Выручка</b>						
Внешняя реализация	28 210	2 385 578	2 957 298	165 845	-	5 536 931
Реализация между сегментами	-	1 750	7 202	-	(8 952)	-
<b>Итого выручка</b>	<b>28 210</b>	<b>2 387 328</b>	<b>2 964 500</b>	<b>165 845</b>	<b>(8 952)</b>	<b>5 536 931</b>
Операционные расходы	(71 494)	(1 941 421)	(2 621 790)	(120 992)	-	(4 755 697)
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	-	(192 370)	(35 500)	(2 812)	-	(230 682)
Восстановление обесценения основных средств	-	6 055	-	-	-	6 055
Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	(921 631)	-	-	(13 807)	-	(935 438)
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	89 854	-	-	-	-	89 854
Резерв по искам	-	32 214	-	-	-	32 214
Резерв по сомнительным долгам	-	(18 710)	-	-	-	(18 710)
<b>(Убыток)/прибыль до налога на прибыль и финансовой деятельности</b>	<b>(875 061)</b>	<b>273 096</b>	<b>307 210</b>	<b>28 234</b>	<b>(8 952)</b>	<b>(275 473)</b>
Финансовые расходы						(1 587 295)
Расходы за вычетом доходов от переоценки иностранной валюты						(2 709 966)
Чистые нераспределенные расходы						(484 135)
Возмещение по налогу на прибыль						242 056
<b>Убыток за год</b>						<b>(4 814 813)</b>

## Чистые нераспределенные (расходы)/доходы:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2015 год	2014 год
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	(583 026)	(814 755)
Финансовые доходы	282 425	379 857
Убыток от выбытия дочерних предприятий	(1 240 440)	(262)
Прибыль/(убыток) от покупки/продажи иностранной валюты	18 196	(3 289)
Списание кредиторской задолженности	1 008 912	12 379
Прочие доходы	11 713	12 634
Восстановление резерва по прочим платежам	-	42 298
Резерв под обесценение авансов выданных, дебиторской задолженности и займов выданных	(25 182)	(66 809)
Штрафы уплаченные	(9 887)	(4 253)
Благотворительные взносы	-	(6 211)
Списание невозмещаемого НДС	-	(9 974)
Убыток от расторжения договоров	(28 453)	-
Списание авансов выданных, займов выданных и дебиторской задолженности	(370 614)	(878)
Прочие расходы	(4 590)	(24 872)
<b>Итого чистые нераспределенные расходы</b>	<b>(940 946)</b>	<b>(484 135)</b>

**29 Сегментная информация (продолжение)**

В операционные расходы в разрезе сегментов включена себестоимость реализованных объектов, а также общехозяйственные и административные расходы, которые могут быть распределены на сегмент.

Учетная политика сегментов совпадает с учетной политикой Группы, описанной в Примечании 2. Прибыль/(убыток) до налога на прибыль в разрезе сегментов представлена заработанной прибылью или понесенными расходами каждого сегмента без распределения определенных общехозяйственных и административных расходов, прочих нераспределенных доходов/(расходов), процентных расходов, прибыли/убытка от операций в иностранной валюте и налога на прибыль. Это показатель предоставляется ключевому лицу, принимающему операционные решения, для целей распределения ресурсов и оценки деятельности сегментов.

**Сегментные активы и обязательства**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2015 года</b>	<b>31 декабря 2014 года</b>
<b>Активы по сегментам</b>		
Земельный банк	21 397 158	32 362 995
Коттеджные и дачные поселки	3 553 714	4 806 363
Многоквартирные жилые комплексы	9 115 608	8 625 363
Прочие	452 388	107 633
<b>Итого активы по сегментам</b>	<b>34 518 868</b>	<b>45 902 354</b>
Нераспределенные активы	2 301 755	3 795 047
<b>Итого активы</b>	<b>36 820 623</b>	<b>49 697 401</b>
<b>Обязательства по сегментам</b>		
Земельный банк	1 496 220	2 524 453
Коттеджные и дачные поселки	1 203 161	1 545 302
Многоквартирные жилые комплексы	12 713 118	9 092 656
Прочие	27 402	77 372
<b>Итого обязательства по сегментам</b>	<b>15 439 901</b>	<b>13 239 783</b>
Нераспределенные обязательства	13 142 846	15 627 380
<b>Итого обязательства</b>	<b>28 582 747</b>	<b>28 867 163</b>

Сегментные активы представлены операционными активами, привлеченными сегментом в операционной деятельности, которые напрямую являются частью сегмента или могут быть распределены на сегмент на разумной основе. В нераспределенные активы включены денежные средства и их эквиваленты, займы выданные, банковские депозиты, авансовые платежи по налогам и часть отложенных налоговых активов, нераспределенных по сегментам.

Сегментные обязательства представлены обязательствами, возникающими в результате деятельности сегмента, которые напрямую являются частью сегмента или могут быть распределены на сегмент на разумной основе. В нераспределенные обязательства включены текущие налоговые обязательства, частично суммы кредиторской задолженности, кредитов и займов полученных, нераспределенные по сегментам.

**29 Сегментная информация (продолжение)****Прочая сегментная информация**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>2015 год</b>	<b>2014 год</b>
<b>Поступления внеоборотных активов</b>		
Земельный банк	912	13 112
Коттеджные и дачные поселки	322	457
Многоквартирный жилой комплекс	631	-
Прочие	-	1 071
Нераспределенные капитальные затраты	6 757	2 214
<b>Итого поступления внеоборотных активов</b>	<b>8 622</b>	<b>16 854</b>
<b>Амортизация по сегментам</b>		
Коттеджные и дачные поселки	4 444	4 787
Многоквартирный жилой комплекс	740	-
Прочие	342	341
Нераспределенная амортизация основных средств	8 262	8 585
<b>Итого амортизация по сегментам</b>	<b>13 788</b>	<b>13 713</b>

**30 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства****Обязательства по договорам инвестирования**

В течение 2015 года Группа подписывала договоры долевого участия с физическими лицами. Согласно условиям договоров Группа принимает на себя договорные обязательства по завершению строительства зданий в пределах нормального операционного цикла строительства. По состоянию на 31 декабря 2015 обязательства Группы по этим договорам составили примерно 1 864 056 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 3 457 185 тыс. руб.). Эти обязательства включают в себя расходы на строительство многоквартирных домов.

**Операционная аренда**

Группа не имела существенных минимальных будущих платежей по нерасторжимым соглашениям операционной аренды по состоянию на 31 декабря 2015 и 2014 годов

**Обязательства по обработке земель сельскохозяйственного назначения**

Существуют определенные риски принудительного прекращения права на земельный участок сельскохозяйственного назначения при существенном снижении плодородия почв, а также при неиспользовании участка для сельскохозяйственного производства в течение 3 лет. При этом и в том, и в другом случае между моментом установления факта ухудшения (неиспользования) земель и прекращением права существует значительный временной промежуток, в течение которого нарушения могут быть устранены. Кроме того, для прекращения права требуется соблюдение ряда процедур. Группа установила контрольные процедуры для снижения риска принудительного прекращения права на земли сельскохозяйственного назначения. Часть земель сдается в аренду под обработку сторонним сельхозпроизводителям, другая часть земель обрабатывается Группой в той или иной степени.

**Финансовые гарантии, предоставленные по займам связанных сторон**

В 2013 году Группа предоставила финансовую гарантию по банковскому кредиту связанной стороны, владеющей проектом ЖК «Рублево». По состоянию на 31 декабря 2014 года данная гарантия действовала. В 2015 году гарантия утратила свою силу в связи с погашением кредита заемщиком и соответствующим расторжением кредитного договора.



**30 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства (продолжение)****Условные налоговые обязательства**

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных толкований в применении к операциям и деятельности Группы. В связи с этим налоговые позиции, определенные руководством, и официальная документация, обосновывающая налоговые позиции, могут быть успешно оспорены соответствующими органами. Российское налоговое администрирование постепенно ужесточается, в том числе повышается риск проверок операций, не имеющих четкого экономического обоснования или выполненных при участии контрагентов, не соблюдающих требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных обстоятельствах проверка может распространяться на более ранние периоды.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании в значительной степени соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР). Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с независимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной. Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований нового законодательства о трансфертном ценообразовании.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между организациями Группы, определяются на основе фактической цены сделки. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Группы в целом. Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между компаниями Группы, определяются на основе фактической цены сделки. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития интерпретации правил трансфертного ценообразования эти трансфертные цены могут быть оспорены. Влияние подобного рода развития событий не может быть оценено руководством Группы с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового состояния и/или хозяйственной деятельности Группы в целом.

В состав Группы входит ряд организаций, зарегистрированных за пределами Российской Федерации. Налоговые обязательства Группы определены исходя из предположения о том, что данные организации не подлежат налогообложению налогом на прибыль по законодательству Российской Федерации, поскольку они не образуют постоянного представительства в России. Данная интерпретация соответствующего законодательства может быть оспорена, но в данный момент последствия таких спорных ситуаций невозможно оценить с достаточной степенью надежности. В 2014 году в соответствии с законом о контролируемых иностранных компаниях («КИК») было введено обложение налогом на прибыль в Российской Федерации прибыли иностранных компаний и иностранных структур без образования юридического лица (включая фонды), контролируемых налоговыми резидентами Российской Федерации (контролирующими лицами). Начиная с 2015 года, прибыль КИК облагается налогом по ставке 20%. Однако Группа полагает, что в силу характера и существенности операций ее зарубежных компаний, данные положения закона о КИК не будут иметь существенного влияния на ее налоговые позиции.

По состоянию на 31 декабря 2015 года, в дополнение к вышеуказанным вопросам трансфертного ценообразования и возможного начисления дополнительных налогов зарубежным компаниям Группы, у Группы есть прочие возможные обязательства в связи с подверженностью прочим налоговым рискам, вероятность которых оценивается ниже, чем значительная, которые руководство не может достоверно оценить из-за неопределенности в интерпретации действующего законодательства и недостаточности соответствующей судебной практики. В основном эти налоговые риски относятся к налогу на прибыль и возникли в результате реализации долей компаний и продажи земельных участков. Руководство намерено решительно защищать позиции и интерпретации, использовавшиеся при расчете налогов, отраженных в данной консолидированной финансовой отчетности, если они будут оспорены налоговыми органами.

### **30 Обязательства по капитальным затратам и условные обязательства (продолжение)**

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет интерпретацию таких неопределенных вопросов, которая приводит к снижению общей налоговой ставки по Группе. Руководство в настоящее время считает, что существует вероятность того, что налоговые позиции и интерпретации Группы могут быть подтверждены, однако существует риск того, что потребуются отток ресурсов, в том случае если эти налоговые позиции и интерпретации законодательства будут оспорены соответствующими органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Группы в целом.

#### ***Пенсионные выплаты***

В соответствии с законодательством Российской Федерации все сотрудники Группы имеют право на государственное пенсионное обеспечение. По состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года у Группы не было обязательств перед своими нынешними или бывшими сотрудниками по дополнительным пенсионным выплатам, оплате медицинского обслуживания, страховым выплатам или иным льготам при уходе на пенсию.

### **31 Управление финансовыми рисками и капиталом**

Управление финансовыми рисками играет важную роль в деятельности Группы. Основные риски, присущие деятельности Группы, включают кредитные риски, риски ликвидности, риск изменения процентных ставок и курсов валют, а также прочие ценовые риски. Описание политики управления указанными рисками Группы приведено ниже.

#### ***Кредитный риск***

Группа подвергается кредитному риску, т.е. риску неисполнения своих обязательств одной стороной по финансовому инструменту и, вследствие этого, возникновения у другой стороны финансового убытка. Группа не хеджирует кредитные риски.

Группа разделила все свои кредитные риски на несколько уровней. Каждому уровню соответствуют определенные ограничения по размеру принимаемого на себя риска в отношении одного или нескольких контрагентов/покупателей. Перед заключением существенных договоров Группа проводит процедуру анализа контрагента, включая проверку его финансового состояния и кредитоспособности, опыта работы, квалификации и репутации в соответствующей области. Группа также получает экспертные юридические заключения своих собственных или независимых юридических консультантов относительно юридической силы данных договоров, а также любой другой существенной документации, связанной с соответствующими сделками.

Контрагенты/покупатели Группы – это, главным образом, подрядчики, покупатели имущества, банки и другие финансовые учреждения. По каждой категории Группа разработала дополнительные процедуры снижения кредитного риска.

*Подрядчики:* Группа использует дополнительные инструменты снижения кредитного риска, включая получение гарантийных депозитов, гарантий завершения и выполнения работ, предоставленных надежными банками, привлечение профессиональных консультантов для проведения контроля качества и технического надзора.

*Покупатели имущества:* Предоплата, как правило, требуется от каждого потенциального покупателя.

*Банки и другие финансовые учреждения:* Группа проводит процедуру анализа благонадежности финансового состояния банков и других финансовых учреждений, предоставляющих услуги Группе, для подтверждения их кредитоспособности. Инвестиционный комитет устанавливает лимиты в отношении общего размера кредитного риска по банкам и другим финансовым учреждениям. Такие лимиты анализируются на ежеквартальной основе. Группа имеет счета в нескольких банках, с тем чтобы обеспечить гибкость при реализации своей политики управления рисками.

**31 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)**

Максимальная величина кредитного риска Группы равна балансовой стоимости финансовых активов. По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2015 года</b>	<b>31 декабря 2014 года</b>
<b>Внеоборотные активы</b>		
Дебиторская задолженность (Примечание 9)	424 454	587 373
Займы выданные (Примечание 10)	-	1 305 462
<b>Оборотные активы</b>		
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 9)	1 407 667	634 977
Займы выданные (Примечание 10)	986 447	440 340
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 11)	76 508	68 581
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	68 968	558 592
<b>Итого максимальная величина кредитного риска</b>	<b>2 964 044</b>	<b>3 595 325</b>

На 31 декабря 2015 года Группа имела трех контрагентов (31 декабря 2014 г.: два контрагента), суммарная дебиторская задолженность по которым составляла 1 595 891 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 907 441 тыс. руб.) или 87% общей суммы дебиторской задолженности покупателей, дебиторской задолженности по договорам строительства и прочей дебиторской задолженности (31 декабря 2014 г.: 74%).

Банковские депозиты Группы размещены в двух банках (31 декабря 2014 г.: в четырех банках). Группа контролирует концентрацию кредитного риска путем размещения банковских депозитов в надежных кредитных организациях, имеющих рейтинги международных агентств не ниже ВВ по международной шкале.

**Рыночный риск**

Группа подвержена воздействию рыночных рисков. Рыночные риски связаны с открытыми позициями по а) иностранным валютам и б) процентным активам и обязательствам. Руководство устанавливает лимиты в отношении сумм приемлемого риска и контролирует их соблюдение на ежедневной основе. Однако применение данного подхода не может предотвратить убытки сверх этих лимитов в случае существенных изменений на рынке.

Влияние рыночного риска, представленное ниже, основано на изменении одного фактора при том, что все остальные переменные характеристики остаются неизменными. На практике такое едва ли возможно и изменения нескольких факторов могут коррелировать – например, изменение процентной ставки и валютных курсов.

**Валютный риск**

Валютный риск представляет собой риск изменения стоимости финансового инструмента в связи с изменением курсов обмена валют.

Группа подвержена валютному риску в отношении выручки, закупок и заемных средств, деноминированных в валюте, отличной от функциональной валюты дочерних предприятий Группы. Большинство указанных операций номинировано в долларах США.

Руководство Группы на постоянной основе отслеживает колебания курсов валют и принимает соответствующие меры для минимизации этого риска. В условиях ослабления курса рубля по отношению к доллару США, Группа осуществляет хранение части денежных средств в иностранной валюте – долларах США. Кроме того, цены на продукцию Группы устанавливаются в условных единицах в привязке к курсу доллара США, установленному Центральным Банком Российской Федерации. Таким образом, Группа косвенным образом имеет возможность уменьшать валютные риски.

## 31 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)

Информация о финансовых инструментах в разрезе валют представлена ниже.

	Доллары США	Рубли РФ	Евро	Итого на 31 декабря 2015 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
<b>Финансовые активы</b>				
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 9)	-	1 830 080	2 041	1 832 121
Займы выданные (Примечание 10)	820 260	166 187	-	986 447
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 11)	-	76 508	-	76 508
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	293	68 781	-	69 074
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>820 553</b>	<b>2 141 556</b>	<b>2 041</b>	<b>2 964 150</b>
<b>Финансовые обязательства</b>				
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	15 187 926	4 840 481	-	20 028 407
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 17)	-	1 583 620	944	1 584 564
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>15 187 926</b>	<b>6 424 101</b>	<b>944</b>	<b>21 612 971</b>
<b>Чистая валютная позиция на 31 декабря 2015 года</b>	<b>(14 367 373)</b>	<b>(4 282 545)</b>	<b>1 097</b>	<b>(18 648 821)</b>
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
<b>Финансовые активы</b>				
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 9)	-	1 220 830	1 520	1 222 350
Займы выданные (Примечание 10)	370 016	1 375 786	-	1 745 802
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 11)	-	68 581	-	68 581
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	7 035	551 637	-	558 672
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>377 051</b>	<b>3 216 834</b>	<b>1 520</b>	<b>3 595 405</b>
<b>Финансовые обязательства</b>				
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	10 615 998	9 440 562	-	20 056 560
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 17)	-	2 701 695	673	2 702 368
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>10 615 998</b>	<b>12 142 257</b>	<b>673</b>	<b>22 758 928</b>
<b>Чистая валютная позиция на 31 декабря 2014 года</b>	<b>(10 238 947)</b>	<b>(8 925 423)</b>	<b>847</b>	<b>(19 163 523)</b>

Укрепление/ослабление доллара США на 50% относительно рубля РФ по состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года (уменьшило)/увеличило бы прибыль за 2015 год на 7 183 138 тыс. руб. (2014 г.: 5 119 050 тыс. руб.). Данный анализ основывается на предположении, что все прочие переменные, в особенности процентные ставки, неизменны.

**31 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)**

***Процентный риск***

Данный риск связан с вероятностью изменения процентных ставок по финансовым инструментам, что ведет либо к изменению справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной процентной ставкой, либо к изменению будущих денежных потоков в отношении финансовых инструментов с плавающей процентной ставкой.

Казначейство Группы ежегодно проводит анализ текущих процентных ставок и составляет прогноз на следующий год. В зависимости от результатов прогноза, руководство принимает решение о наиболее выгодном способе привлечения заемных средств – с использованием фиксированных либо плавающих процентных ставок. В случае изменения фиксированных или плавающих ставок на рынке кредитного финансирования, руководством может быть рассмотрено финансирование на более выгодных условиях.

Финансовые активы и обязательства Группы по состоянию на 31 декабря 2015 года и на 31 декабря 2014 года имеют только фиксированные процентные ставки.

Анализ чувствительности фиксированных процентных ставок не представлен, так как Группа не имеет каких-либо активов и обязательств с фиксированной ставкой, оцениваемых по справедливой стоимости. Таким образом, изменение процентных ставок не оказывает влияния на прибыль или убытки Группы.

***Риск ликвидности***

Риск ликвидности является риском того, что Группа не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему планирования бюджета и денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для удовлетворения своих финансовых потребностей.

Руководство контролирует ликвидность Группы посредством анализа по срокам погашения, определяя стратегию Группы на следующий финансовый период. Управление текущей ликвидностью осуществляется Казначейством, которое проводит операции на финансовых рынках для поддержания текущей ликвидности и управления денежными потоками.

Группа осознает, что проекты в сфере недвижимости характеризуются низкой ликвидностью и значительной капиталоемкостью. В связи с этим Группа прилагает максимальные усилия, чтобы гарантировать существенную долю своих будущих потребностей в финансировании посредством долгосрочных кредитов и займов, обеспечивая значительный объем финансирования за счет собственного капитала. Кроме того, Группа стремится частично финансировать свои проекты жилищного строительства за счет авансовых платежей, полученных от покупателей по договорам на строительство.

Ниже приведены данные об остающихся сроках погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2015 и 2014 годов. Таблицы были составлены на основании недисконтированных денежных потоков от финансовых обязательств, исходя из самой ранней из дат предполагаемого погашения обязательств Группой. Таблица содержит информацию о денежных потоках от основной суммы задолженности и процентов.

## 31 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Средне- взвешен- ная процент- ная ставка по договору	По требо- ванию	Меньше одного месяца	От одного до трех месяцев	От трех месяцев до года	От года до пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2015 года
<b>Финансовые обязательства</b>							
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности		296 594	405 032	7 897	908 883	107 174	1 725 580
Кредиты и займы полученные	10,7	14 552 333	257 007	1 243 992	2 691 606	1 900 545	20 645 483
<b>Итого финансовые обязательства</b>		<b>14 848 927</b>	<b>662 039</b>	<b>1 251 889</b>	<b>3 600 489</b>	<b>2 007 719</b>	<b>22 371 063</b>

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Средне- взвешен- ная процент- ная ставка по договору	По требо- ванию	Меньше одного месяца	От одного до трех месяцев	От трех месяцев до года	От года до пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2014 года
<b>Финансовые обязательства</b>							
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	-	1 069 932	456 656	205 650	221 460	959 169	2 912 867
Кредиты и займы полученные	10,3	10 498 628	77 921	884 118	4 240 948	7 208 912	22 910 527
<b>Итого финансовые обязательства</b>		<b>11 568 560</b>	<b>534 577</b>	<b>1 089 768</b>	<b>4 462 408</b>	<b>8 168 081</b>	<b>25 823 394</b>

В 2013 году Группа предоставила финансовую гарантию по банковскому кредиту связанной стороны. Условия данного кредитного соглашения подразумевают кредитную линию в размере 3 216 млн. руб. по 12,2% в год с датой финального погашения в сентябре 2017 года. Данная сумма предоставляет собой максимальную величину кредитного риска по данной финансовой гарантии. Руководство оценило возможные будущие денежные оттоки в связи с исполнением финансовой гарантии. Руководство оценивает вероятность возникновения будущих денежных оттоков как низкую. Это основано на оценке возможности заемщика исполнить свои обязательства по кредиту, характере и справедливой стоимости дополнительного обеспечения, предоставленного банку заемщиком.

Руководство Группы предпринимает меры по урегулированию краткосрочных долговых обязательств (см. Примечание 1).

**Управление капиталом**

Группа идентифицирует свой капитал в качестве уставного и добавочного капитала и нераспределенной прибыли. Управление капиталом направлено, прежде всего, на сохранение возможности продолжения деятельности Группы в целях обеспечения доходности средств, инвестированных акционерами и кредиторами Группы, и на поддержание оптимальной структуры капитала в целях минимизации затрат на капитал.

**31 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)**

Для поддержания и регулирования структуры капитала Группа может возвращать капитал акционерам, выпускать новые акции или продавать активы с целью уменьшения задолженности. Сумма капитала, которым Группа управляла на 31 декабря 2015 года, составляла 8 237 876 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 20 830 238 тыс. руб.).

Основными источниками финансирования Группы являются дополнительные эмиссии акций, размещение акций на рынках капитала и привлечение заемных средств от кредитных и прочих организаций.

Руководство Группы анализирует структуру капитала на полугодовой основе, оценивая стоимость капитала и риски, связанные с каждой статьей капитала. Для анализа капитала рассчитывается показатель отношения чистых заемных средств к собственному капиталу, для чего чистые заемные средства делятся на собственный капитал. Для расчета используются показатели по МСФО.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2015 года</b>	<b>31 декабря 2014 года</b>
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	20 028 407	20 056 560
Займы выданные (Примечание 10)	(986 447)	(1 745 802)
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 11)	(76 508)	(68 581)
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	(69 074)	(558 672)
<b>Чистые заемные средства</b>	<b>18 896 378</b>	<b>17 683 505</b>
<b>Собственный капитал</b>	<b>8 237 876</b>	<b>20 830 238</b>
<b>Отношение чистых заемных средств к собственному капиталу</b>	<b>229,38%</b>	<b>84,89%</b>

**32 Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость**

Балансовая стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года представлена следующим образом:

<b>Финансовые активы</b>	<b>Займы выданные и дебиторская задолженность</b>	
<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>31 декабря 2015 года</b>	<b>31 декабря 2014 года</b>
<b>Внеоборотные активы</b>		
Дебиторская задолженность (Примечание 9)	424 454	587 373
Займы выданные (Примечание 10)	-	1 305 462
<b>Оборотные активы</b>		
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 9)	1 407 667	634 977
Займы выданные (Примечание 10)	986 447	440 340
Краткосрочные банковские депозиты (Примечание 11)	76 508	68 581
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12)	69 074	558 672
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>2 964 150</b>	<b>3 595 405</b>

**32 Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость (продолжение)**

Финансовые обязательства	Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости	
	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	1 776 432	5 785 897
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 17)	-	513 929
<b>Краткосрочные обязательства</b>		
Кредиты и займы полученные (Примечание 16)	18 251 975	14 270 663
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 17)	1 584 564	2 188 439
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>21 612 971</b>	<b>22 758 928</b>

Оценочная справедливая стоимость финансовых активов по состоянию на 31 декабря 2015 года, по мнению руководства, составила 2 947 891 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 3 359 825 тыс. руб.). Справедливая стоимость финансовых обязательств на 31 декабря 2015 года, по оценке руководства, составляет 21 603 783 тыс. руб. (31 декабря 2014 г.: 21 900 059 тыс. руб.).



**33 Основные дочерние компании**

Основными дочерними компаниями Группы по состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года являются:

<b>Компания</b>	<b>Основная деятельность</b>	<b>Доля Участия Группы на 31 декабря 2015 года</b>	<b>Доля Участия Группы на 31 декабря 2014 года</b>	<b>Страна регистрации место ведения деятельности</b>
ООО «Пестово»	Проект «Пестово»	100%	100%	Россия
ООО «Строй Групп»	Проект «Павлово-2»	100%	100%	Россия
ООО «Мартемьяново»	Проект ЖК «Весна»	100%	100%	Россия
ООО «КП «Мартемьяново»	Проект «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «ОПИН Инжиниринг»	Проект «Солнечный берег»	100%	100%	Россия
ООО «Троицкое Подворье»	Проект «Пестово Лайф»	100%	100%	Россия
ООО «Павловский Квартал»	Проект «Павловский квартал»	100%	100%	Россия
ООО «Проект Строй»	Проект «Симоново»	100%	100%	Россия
ООО «ИР Девелопмент»	Технический надзор	100%	100%	Россия
Onigomati Investment Limited	Финансовые операции	100%	100%	Кипр
ООО «Эко-Центр»	Владение землей в Одинцовском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Исток»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	-	100%	Россия
ООО «Агросистема» (по состоянию на 31 декабря 2015 г. присоединено к ООО «ОПИН Инжиниринг»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	н.п.	100%	Россия
ООО «Тимонино»	Владение землей в Наро- Фоминском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Роза ветров»	Владение землей в Клинском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Агроиндустрия»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Русская земля»	Владение землей в Клинском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Волжские просторы»	Владение землей в Тверской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Фарафоновка»	Владение землей в Тверской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Солнечный берег»	Владение землей в Клинском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Милитта»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Зеленая долина»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Вальда»	Проект «Мартемьяново»	100%	100%	Россия

## 33 Основные дочерние компании (продолжение)

Компания	Основная деятельность	Доля Участия Группы на 31 декабря 2015 года	Доля Участия Группы на 31 декабря 2014 года	Страна регистрации место ведения деятельности
ООО «Старт Мастер Ресурс»	Владение землей в Тверской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Геоальянс»	Владение землей в Тверской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Агро Триумф»	Владение землей в Тверской области	-	100%	Россия
ООО «Раздолье»	Владение землей в Тверской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Орион»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Тимирязевские просторы»	Владение землей в Тверской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Спектрум»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Верес»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Агропром»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Хлорис»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Агродолина»	Владение землей в Клинском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Агро Резерв»	Владение землей в Клинском районе Московской области	-	100%	Россия
ООО «РозИнвест»	Владение землей в Клинском районе Московской области	-	100%	Россия
ООО «Вектор»	Владение землей в Клинском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Векторстрой Проф»	Владение землей в Клинском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Земля-Инвест»	Владение землей в Тверской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Остара»	Владение землей в Клинском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Проспект»	Владение землей в Мытищинском, Дмитровском, Клинском районах Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Танаис»	Владение землей во Владимирской области	-	100%	Россия
ООО «Агросервис»	Владение землей в Клинском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Яхт-клуб «Пестовский»	Владение землей в Мытищинском районе Московской области	100%	100%	Россия
ООО «Орион»	Владение землей в Дмитровском районе Московской области	99,000002%	100%	Россия
ООО «Инвест Сервис»	Владение землей в Тверской области	-	100%	Россия

**34 Неконтролирующая доля участия**

В 2015 году Группа продала 0,999998% долю участия в дочерних компаниях, владеющих частью земельных участков из состава земельного банка, связанной стороне, что было осуществлено посредством принятия этой связанной стороны и внесения ею доли в уставный капитал. Права голоса, приходящиеся на неконтролирующую долю участия, равны самой доле. В 2015 году неконтролирующей доле участия дивиденды не выплачивались.

В 2014 году Группа не имела каких-либо неконтролирующих долей участия.

Ниже представлена информация обо всех дочерних компаниях, в которых имеется неконтролирующая доля участия:

<b>Компания</b>	<b>Прибыль/(убыток), приходящийся на неконтролирующую долю участия</b>	<b>Накопленная неконтролирующая доля участия в дочерней компании</b>
ООО «Роза ветров»	3	2 190
ООО «Агроиндустрия»	385	2 331
ООО «Русская земля»	522	2 251
ООО «Волжские просторы»	93	1 002
ООО «Фарафоновка»	88	1 028
ООО «Солнечный берег»	291	10 314
ООО «Милитта»	(870)	12 521
ООО «Зеленая долина»	(177)	2 452
ООО «Старт Мастер Ресурс»	(247)	2 633
ООО «Геоальянс»	(14)	140
ООО «Раздолье»	(16)	276
ООО «Орион» (Дмитровский р-н)	(295)	7 984
ООО «Урожай»	(102)	687
ООО «Тимирязевские просторы»	(17)	208
ООО «Верес»	(418)	3 061
ООО «Агропром»	(592)	4 159
ООО «Хлорис»	(152)	7 470
ООО «Вектор»	(1 184)	6 447
ООО «Векторстрой Проф»	(888)	7 523
ООО «Земля-Инвест»	(33)	894
ООО «Остара»	(62)	1 164
ООО «Проспект»	(382)	77 613
ООО «Агросервис»	(232)	2 422
ООО «Спектрум»	(984)	12 353
ООО «Агродолина»	(337)	2 361
ООО «Агротех»	-	(5)
ООО «Орион» (Мытищинский р-н)	(290)	21 604

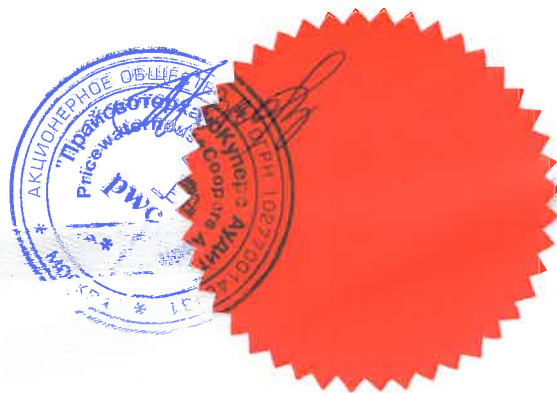
**35 События после отчетной даты**

В марте 2016 года Группа заключила соглашение с одним из банков-кредиторов. Сумма платежей, приходящихся на 2016 год, была значительно уменьшена и, соответственно, часть платежей была пролонгирована до июня 2018 года.

В марте и апреле 2016 года были подписаны два соглашения с другим банком-кредитором, согласно которым были перенесены с 2016 года на более поздний период часть выплат по графику. При этом, процентная ставка по данным кредитам была скорректирована на 0,5 % в сторону увеличения.

Также, в апреле 2016 года Группа подписала соглашение с еще одним банком-кредитором, согласно которому суммы платежей, приходящихся на 2016 год и 2017 год, были значительно уменьшены и, соответственно, общий срок погашения кредита был увеличен на один год до марта 2019 года. При этом часть процентов, которые будут начислены за 2016 год, будут выплачены в течение 2017 и 2018 годов.

Директор акционерного общества  
«ПрайсвотерхаусКуперс Аудит»  
Е. И. Копанева  
29 апреля 2016 года



Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью 76 (семьдесят шесть) листов.