

Группа компаний «ЛенСпецСМУ»

**Консолидированная финансовая отчетность
за год, закончившийся 31 декабря 2015 года,
и аудиторское заключение**

Содержание

Аудиторское заключение	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	5
Консолидированный отчет о финансовом положении	6
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	7
Консолидированный отчет о движении денежных средств	9
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	10



Акционерное общество «КПМГ»
Северо-Западный региональный центр
Бизнес-центр «Ренессанс Плаза»
ул. Марата, д. 69-71, литера «А»
Санкт-Петербург, Россия 191119

Телефон +7 (812) 313 7300
Факс +7 (812) 313 7301
Internet www.kpmg.ru

Аудиторское заключение

Акционерам и Совету директоров ЗАО «Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ЗАО «Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ» (далее – «Компания») 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 данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, и за внутренний контроль, который руководство считает необходимым для составления консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудиторов

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 этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Организация: ЗАО «Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ»

Зарегистрировано Регистрационной палатой Санкт-Петербурга. Свидетельство от 28.12.1995 № 22446.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц Министерством Российской Федерации по налогам и сборам за № 1027801544308 28.10.2002. Свидетельство серии 78 № 000853954.

197348, г. Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, лит. А

Независимый аудитор: АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию KPMG International Cooperative ("KPMG International"), зарегистрированную по законодательству Швейцарии.

Зарегистрировано Московской регистрационной палатой. Свидетельство от 25 мая 1992 года № 011.585.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по городу Москве за № 1027700125628 13 августа 2002 года. Свидетельство серии 77 № 005721432.

Член Саморегулируемой организации аудиторов «Аудиторская Палата России» (Ассоциация). Основной регистрационный номер записи в государственном реестре аудиторов и аудиторских организаций 10301000804.

Аудит включает проведение процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в 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 внутреннего контроля. Аудит также включает оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности бухгалтерских оценок, сделанных руководством, а также оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими для выражения нашего мнения о достоверности данной консолидированной финансовой отчетности.

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.

Харичкин С.М.

Директор по аудиту Санкт-Петербургского филиала АО «КПМГ» - Северо-Западный региональный центр, доверенность от 6 апреля 2015 года

АО «КПМГ»

15 апреля 2016 года

Санкт-Петербург, Российская Федерация



Группа компаний «ЛенСпецСМУ»
 Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
 за год, закончившийся 31 декабря 2015 года

млн.руб.	Примечание	2015	2014
Выручка	6	31 654	39 388
Себестоимость		(20 853)	(26 441)
Валовая прибыль		10 801	12 947
Общехозяйственные и административные расходы	8	(1 835)	(1 564)
Коммерческие расходы		(1 089)	(1 335)
Прочие расходы, нетто	9	(1 280)	(965)
Налоги, кроме налога на прибыль		(531)	(1 004)
Результаты от операционной деятельности		6 066	8 079
Доля в ассоциированных компаниях	15	495	526
Финансовые доходы	11	1 318	771
Финансовые расходы	11	(290)	(1 297)
Чистые финансовые доходы/(расходы)		1 028	(526)
Прибыль до налогообложения		7 589	8 079
Расход по налогу на прибыль	12	(1 563)	(1 627)
Прибыль за год		6 026	6 452
Общий совокупный доход за год		6 026	6 452
Прибыль, относимая на:			
Аktionеров материнской компании		5 814	6 324
Неконтролирующие доли участия		212	128
Прибыль за год		6 026	6 452
Общий совокупный доход, относимый на:			
Аktionеров материнской компании		5 814	6 324
Неконтролирующие доли участия		212	128
Общий совокупный доход за год		6 026	6 452
Прибыль на акцию			
Базовая и разводненная прибыль на акцию (руб.)	24	553,66	602,23

Генеральный директор
 15 апреля 2016 года



Щербина Г. Ф.

Настоящий консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 10 по 58, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

млн.руб.	Примечание	2015	2014
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	13	1 973	1 938
Инвестиционная недвижимость	14	529	801
Инвестиции в ассоциированные компании	15	4 131	3 636
Долгосрочные финансовые вложения	16	219	553
Торговая и прочая дебиторская задолженность	19	4 299	4 204
Отложенные налоговые активы	17	442	270
Итого внеоборотные активы		11 593	11 402
Оборотные активы			
Запасы	18	46 119	42 337
Торговая и прочая дебиторская задолженность	19	12 193	10 659
Краткосрочные финансовые вложения	20	733	967
Денежные средства и их эквиваленты	21	6 993	8 529
Итого оборотные активы		66 038	62 492
Всего активы		77 631	73 894
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Акционерный капитал	22	2 101	2 101
Нераспределенная прибыль		38 611	32 412
Всего капитал, принадлежащий акционерам материнской компании		40 712	34 513
Неконтролирующие доли участия	23	1 021	1 625
Итого капитал		41 733	36 138
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	25	10 712	10 956
Торговая и прочая кредиторская задолженность	27	687	2 731
Резервы	26	78	75
Отложенные налоговые обязательства	17	1 426	1 273
Итого долгосрочные обязательства		12 903	15 035
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	25	3 099	2 961
Торговая и прочая кредиторская задолженность	27	16 664	17 950
Резервы	26	3 232	1 810
Итого краткосрочные обязательства		22 995	22 721
Итого капитал и обязательства		77 631	73 894

Настоящий консолидированный отчет о финансовом положении должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 10 по 58, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

млн.руб.	Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании			Неконтролирующие доли участия	Всего капитал
	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Всего		
Остаток на 1 января 2014	2 101	25 812	27 913	1 631	29 544
Общий совокупный доход за год					
Прибыль за год	-	6 324	6 324	128	6 452
Общий совокупный доход за год	-	6 324	6 324	128	6 452
Операции с собственниками компании					
Взносы и выплаты					
Дисконтирование займов	-	142	142	-	142
Итого взносов и выплат	-	142	142	-	142
Изменения долей владения					
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	-	134	134	(134)	-
Всего изменение долей	-	134	134	(134)	-
Всего операции с собственниками компании	-	276	276	(134)	142
Остаток на 31 декабря 2014	2 101	32 412	34 513	1 625	36 138

Настоящий консолидированный отчет о об изменениях в капитале должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 10 по 58, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

млн.руб.	Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании			Неконтролирующие доли участия	Всего капитал
	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Всего		
Остаток на 1 января 2015	2 101	32 412	34 513	1 625	36 138
Общий совокупный доход за год					
Прибыль за год	-	5 814	5 814	212	6 026
Общий совокупный доход за год	-	5 814	5 814	212	6 026
Операции с собственниками компании					
Взносы и выплаты					
Дивиденды	-	(1 418)	(1 418)	(676)	(2 094)
Дисконтирование займов	-	38	38	-	38
Прочие операции (Примечание 18 b)	-	1 608	1 608	85	1 693
Итого взносов и выплат	-	228	228	(591)	(363)
Изменения долей владения					
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	-	157	157	(225)	(68)
Всего изменение долей	-	157	157	(225)	(68)
Всего операции с собственниками компании	-	385	385	(816)	(431)
Остаток на 31 декабря 2015	2 101	38 611	40 712	1 021	41 733

Настоящий консолидированный отчет о об изменениях в капитале должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 10 по 58, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «ЛенСпецСМУ»
 Консолидированный отчет о движении денежных средств
 за год, закончившийся 31 декабря 2015 года

млн.руб.	Примечание	2015	2014
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Прибыль за отчетный период		6 026	6 452
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация	13, 14	318	372
Убыток от обесценения инвестиционной недвижимости	9	212	493
Убыток от обесценения запасов	9	866	503
(Прибыль) от выбытия основных средств	9	(21)	(18)
Убыток/(прибыль) от прочих операционных расходов	9	223	(13)
Доля в результатах деятельности ассоциированных компаний	15	(495)	(526)
Чистые финансовые (доходы)/расходы	11	(1 028)	526
Расход по налогу на прибыль	12	1 563	1 627
Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах		7 664	9 416
Изменение запасов		(1 030)	(8 193)
Изменение дебиторской задолженности		(1 923)	(2 731)
Изменение кредиторской задолженности		(4 181)	3 155
Изменение резервов	26	1 425	665
Изменение прочих оборотных активов		-	26
Налог на прибыль уплаченный		(1 659)	(1 021)
Проценты уплаченные		(1 812)	(1 130)
Потоки денежных средств, (использованные в)/полученные от операционной деятельности		(1 516)	187
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Поступления от продажи основных средств		109	26
Проценты полученные		1 003	697
Приобретение основных средств		(404)	(466)
Займы выданные		(283)	(19)
Возврат займов выданных		162	20
Приобретение ассоциированных компаний		-	(52)
Приобретение прочих инвестиций		778	3 384
Чистые денежные средства, полученные от инвестиционной деятельности		1 365	3 590
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Привлечение заемных средств		5 527	6 635
Погашение заемных средств		(4 674)	(4 593)
Приобретение неконтролирующих долей		(68)	-
Дивиденды выплаченные		(2 094)	-
Чистые денежные средства, (использованные в)/полученные от финансовой деятельности		(1 309)	2 042
Чистое (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов		(1 460)	5 819
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	21	8 529	2 826
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(76)	(116)
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	21	6 993	8 529

Настоящий консолидированный отчет о движении денежных средств должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 10 по 58, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

1 Общие положения

(а) Организационная структура и деятельность

Закрытое акционерное общество «Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ» (далее по тексту – «Компания») и ее дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа компаний «ЛенСпецСМУ», или «Группа») включает российские акционерные общества и общества с ограниченной ответственностью, как определено Гражданским кодексом Российской Федерации. Компания была зарегистрирована Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга от 28 декабря 1995 года.

Основной офис расположен в Санкт-Петербурге, по адресу: Богатырский проспект, д.2, лит.А.

Основным видом деятельности Группы является строительство жилой недвижимости в Российской Федерации – преимущественно в Санкт-Петербурге.

Компания Etalon Group Limited, зарегистрированная в соответствии с законодательством Гернси, являясь публичной компанией, косвенно владеет более 50% Группы, и в этом смысле является конечной контролирующей стороной в отношении Группы. Непосредственной материнской компанией Группы является ЗАО «ГК «Эталон», зарегистрированное в Российской Федерации. Материнской компанией ЗАО «ГК «Эталон» является Etalon Group Limited, компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Кипра.

Указанные выше компании входят в Группу компаний «Эталон», отчетность которой консолидируется на уровне Etalon Group Limited – компании, зарегистрированной в соответствии с законодательством Гернси. В апреле 2011 года компания Etalon Group Limited, зарегистрированная на Гернси, осуществила первоначальное публичное предложение акций и разместила обыкновенные акции в форме глобальных депозитарных расписок на основном рынке Лондонской биржи. Etalon Group Limited публикует свою консолидированную финансовую отчетность.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации. Соответственно, Группа подвержена влиянию экономики и финансового рынка Российской Федерации, которым присущи характеристики развивающегося рынка. Правовая, налоговая и политическая системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими правовыми и фискальными преградами, создает дополнительные проблемы для бизнеса предприятий, осуществляющих свою деятельность в Российской Федерации.

Недавний конфликт в Украине и связанные с ним события увеличили предполагаемые риски ведения бизнеса в Российской Федерации. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады, Австралии и других, а также ответных санкций, введенных правительством РФ, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе волатильности фондовых рынков, ослаблению курса российского рубля, снижению притока как внутренних, так и внешних прямых инвестиций, и значительное ужесточение доступа к кредитам. В частности, некоторые российские компании могут испытывать трудности в доступе к международным долевым и долговым рынкам и могут стать более зависимыми от российских государственных банков для финансирования своей деятельности. В долгосрочной перспективе последствия недавно реализованных санкций, а также угрозу дополнительных будущих санкций, трудно определить.

Консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и

финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

2 Основные принципы подготовки финансовой отчетности

(а) Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с требованиями Международных стандартов финансовой отчетности (“МСФО”).

Бухгалтерский учет в компаниях Группы ведется согласно принципам российского законодательства по бухгалтерскому учету. Консолидированная финансовая отчетность Группы была подготовлена на основании данных бухгалтерского учета с проведением необходимых корректировок для соответствия требованиям МСФО.

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с требованиями федерального закона №208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности» и Международных стандартов финансовой отчетности (“МСФО”).

Группа также составляет консолидированную финансовую отчетность на английском языке в соответствии с МСФО.

(b) Принцип исторической стоимости

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе принципа исторической стоимости.

(c) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной для Компании, а также валютой, в которой представлена данная консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшего миллиона.

(d) Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений

При подготовке данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО, руководство использовало профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, имеющие отношение к вопросам отражения активов и обязательств, и раскрытия информации об условных активах и обязательствах. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки постоянно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

В следующих Примечаниях представлена информация об основных сферах, требующих оценки неопределенности, и о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

- Примечание 18 – запасы – бартерные сделки, резервы под обесценение запасов;
- Примечание 26 – резервы;
- Примечание 31 – условные активы и обязательства

3 Основные положения учетной политики

Основные положения учетной политики, используемые при подготовке консолидированной финансовой отчетности, описаны в Примечаниях ниже и применялись последовательно всеми предприятиями Группы.

(а) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе.

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в предприятиях, находящихся под контролем акционера, контролирующего Группу, учитываются на дату передачи долей Группе. Приобретенные активы и обязательства признаются по балансовой стоимости, отраженной ранее в индивидуальной финансовой отчетности приобретенной компании. Любая разница между балансовой стоимостью приобретенных чистых активов и суммой денежных средств, уплаченных в сделке по приобретению, отражаются как взносы акционеров или выплаты акционерам.

(ii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует предприятие в том случае, когда она влияет на доходы или имеет право на переменные доходы от своего участия, также имеет возможность оказывать влияние на доходы при помощи осуществления своих полномочий в отношении предприятия. Финансовая отчетность дочерних компаний включается в консолидированную финансовую отчетность, начиная с даты возникновения контроля до даты прекращения контроля. Значительные дочерние предприятия раскрыты в Примечании 33.

(iii) Ассоциированные предприятия

Участие Группы в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, включает участие в ассоциированных предприятиях.

Ассоциированными являются предприятия, на финансовую и операционную политику которых Группа оказывает значительное влияние. При этом Группа не осуществляет контроль или совместный контроль над финансовой и операционной политикой таких предприятий. Если Группе принадлежит от 20 до 50 процентов прав голосования в предприятии, то наличие значительного влияния предполагается.

Доли в ассоциированных предприятиях учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по себестоимости. Себестоимость инвестиции включает также затраты по сделке.

В консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Данная доля рассчитывается с учетом корректировок, требующихся для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствие с учетной политикой Группы, начиная с момента возникновения значительного влияния или осуществления совместного контроля и до даты прекращения этого значительного влияния или совместного контроля.

Когда доля Группы в убытках объекта инвестиций, учитываемого методом долевого участия, превышает ее долю участия в этом объекте, балансовая стоимость данной доли участия (включая любые долгосрочные инвестиции) снижается до нуля и дальнейшие убытки Группой не признаются, кроме тех случаев, когда Группа приняла на себя обязательства по компенсации убытков этого объекта инвестиций, либо произвела выплаты от его имени.

(iv) Операции, исключаемые при консолидации

Подлежат взаимному исключению операции и сальдо расчетов между предприятиями Группы, а также любые суммы нереализованной прибыли или расходов, возникающих по операциям между ними. Нереализованная прибыль по операциям с объектами инвестиций, учитываемыми методом долевого участия, исключаются за счет уменьшения стоимости инвестиции в пределах доли участия Группы в соответствующем объекте инвестиций. Нереализованные убытки исключаются в том же порядке, что и неререализованная прибыль, но только в части необесценившейся величины соответствующего актива.

(b) Иностранная валюта

Операции в иностранной валюте пересчитываются в функциональную валюту предприятий Группы по обменным курсам на даты совершения этих операций. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, рассчитанной по эффективной ставке процента с учетом платежей в отчетном периоде, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости.

Курсовые разницы, возникающие в результате изменения курсов валют, признаются в составе прибыли или убытка. Немонетарные статьи, которые оцениваются на основе исторической стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу на дату совершения операции.

(c) Финансовые инструменты

(i) Финансовые активы

Финансовые активы Группы включают в себя вложения в долевыe и долговывe ценные бумаги, займы выданные, торговую и прочую дебиторскую задолженность, денежные средства и их эквиваленты.

Группа признает в учете выданные займы, дебиторскую задолженность и депозиты в момент совершения операций.

Группа прекращает признание финансового актива только в случае прекращения прав на денежные потоки по соответствующему договору или в случае передачи всех существенных рисков и выгод, связанных с финансовым активом. Любое участие в передаваемых финансовых активах, которое создается или удерживается Группой, признается как отдельный актив или обязательство.

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в консолидированном отчете о финансовом положении в нетто-величине тогда и только тогда, когда Группа имеет юридически исполнимое право на их взаимозачет и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и погасить обязательство одновременно.

Займы и дебиторская задолженность

Выданные займы и дебиторская задолженность являются финансовыми активами с фиксированными или определяемыми выплатами, которые не котируются на активном рынке. Такие активы первоначально признаются по справедливой стоимости с учетом расходов по совершению сделки, непосредственно относящихся к ней. После первоначального признания

займы и дебиторская задолженность учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки за вычетом резерва под обесценение. Выданные займы и дебиторская задолженность включают торговую и прочую дебиторскую задолженность.

Денежные средства и их эквиваленты

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства и банковские депозиты до востребования с изначальным сроком погашения, не превышающим трех месяцев. Банковские овердрафты, подлежащие погашению по первому требованию банка, и используемые в рамках политики Группы по управлению денежными средствами, включаются в состав денежных средств и их эквивалентов для целей подготовки консолидированного отчета о движении денежных средств.

(ii) Финансовые обязательства

Группа осуществляет первоначальное признание выпущенных долговых ценных бумаг и субординированных обязательств на дату их возникновения. Все прочие финансовые обязательства (включая обязательства, признаваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток) первоначально признаются на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной по договору, который представляет собой финансовый инструмент.

Группа прекращает признание финансового обязательства только в случае исполнения, отмены или истечения срока обязательств.

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в консолидированном отчете о финансовом положении в нетто-величине тогда и только тогда, когда Группа имеет юридически исполнимое право на их взаимозачет и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и погасить обязательство одновременно.

Группа имеет следующие производные финансовые обязательства: кредиты и займы, банковские овердрафты, торговая и прочая кредиторская задолженность.

Такие финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости с учетом прямых расходов по совершению сделки. Финансовые обязательства впоследствии учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

(iii) Обесценение финансовых активов

Финансовый актив, не учитываемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оценивается на каждую отчетную дату на предмет наличия объективных признаков обесценения. Финансовый актив обесценивается, если существуют объективные свидетельства того, что существуют признаки обесценения после первоначального признания актива, и что это событие оказало негативное влияние на ожидаемую величину будущих денежных потоков от этого актива, который можно достоверно оценить.

К объективным признакам обесценения финансовых активов могут относиться неплатежи или иное невыполнение обязательств дебиторами, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые Группа не будет рассматривать иначе как признак того, что дебитор или эмитент начал процедуру банкротства.

Группа оценивает признаки обесценения для займов выданных и дебиторской задолженности на уровне отдельного актива. Вся задолженность и займы оцениваются на предмет обесценения в индивидуальном порядке.

Сумма убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков, дисконтированных по

первоначальной эффективной ставке процента этого актива. Убытки признаются в составе прибыли или убытка за период и отражаются в составе резерва по сомнительным долгам. Проценты на обесценившийся актив продолжают начисляться через отражение «высвобождения дисконта». В случае наступления какого-либо последующего события, которое приводит к уменьшению величины убытка от обесценения, восстановленная сумма, ранее отнесенная на убыток от обесценения, отражается в составе прибыли или убытка за период.

(d) Авансы полученные и уплаченные

Из-за характера деятельности Группа получает значительные авансы от клиентов, и производит значительные авансовые платежи подрядчикам и другим поставщикам. При отражении авансов, полученных и выплаченных, в составе прочей кредиторской задолженности и прочей дебиторской задолженности дисконтирование не применяется.

(e) Основные средства

(i) Признание и оценка

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, созданных собственными силами, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка, а также затраты по займам, относящимся к квалифицируемым активам, начало капитализации которых совпадает с или имеет место после 1 января 2003 года, - даты перехода на МСФО.

Если объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительные компоненты) основных средств.

Прибыль или убыток от выбытия объекта основных средств определяются как разница между поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью объекта основных средств и признаются в нетто-величине по строке «прочие доходы» в составе прибылей и убытков.

(ii) Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой части объекта основных средств, увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанной частью, является высокой и ее стоимость можно надежно определить. Балансовая стоимость замененной части списывается. Затраты на текущий ремонт и обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка в момент их возникновения.

(iii) Амортизация

Амортизация исчисляется от амортизируемой величины, которая представляет собой фактическую стоимость актива или иную заменяющую ее величину, за вычетом его остаточной стоимости.

Амортизация начисляется в составе прибыли или убытка линейным методом на протяжении ожидаемого срока полезного использования каждой части объектов основных средств, что наиболее точно отражает степень использования будущих экономических выгод, связанных с активом. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном

периодах следующие:

- | | |
|-------------------------|-----------|
| • Здания и сооружения | 7-30 лет; |
| • Машины и оборудование | 5-15 лет; |
| • Транспортные средства | 5-10 лет; |
| • Прочие | 3-7 лет. |

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую отчетную дату и корректируются в случае необходимости. В 2015 году расчетные оценки в отношении основных средств не пересматривались.

(f) Запасы

В состав запасов входят объекты недвижимости в стадии строительства, возводимые Группой в качестве застройщика (включая жилые помещения, отдельно стоящие и встроенные коммерческие помещения), готовая продукция, строительные и прочие материалы.

Группа учитывает отдельно стоящие и встроенные объекты коммерческой недвижимости в составе запасов, так как не намеревается сдавать их в аренду и использовать как инвестиционную недвижимость с целью получения дохода от аренды и роста рыночной стоимости. Объекты недвижимости, включенные в состав запасов, могут временно сдаваться в аренду, на время поиска Группой покупателя. Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой цене продажи. Чистая цена продажи является расчетной ценой продажи в ходе обычной деятельности, уменьшенной на расчетные затраты на завершение строительства и расходы на продажу.

Себестоимость объектов недвижимости в стадии строительства определяется на основе специфической идентификации фактических затрат на сооружение каждого объекта. Себестоимость отдельных жилых помещений и встроенных коммерческих помещений определяется путем распределения общих затрат на строительство объекта пропорционально площадям этих помещений.

Себестоимость объектов недвижимости включает затраты на строительство и другие расходы, непосредственно относящиеся к инвестиционно-строительному проекту, включая финансовые затраты.

Себестоимость запасов, кроме себестоимости незавершенного строительства объектов, предназначенных для продажи, определяется методом средневзвешенной стоимости и включает затраты на приобретение, переработку и прочие затраты, понесенные для того, чтобы обеспечить текущее местонахождение и состояние запасов. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает соответствующую долю накладных расходов на основе нормальной производительности производственных мощностей.

Перевод недвижимости в стадии строительства в состав готовой продукции происходит, когда соответствующее здание принимается Государственной комиссией, созданной государственными органами для приемки зданий.

Запасы Группы не ограничены 12 месяцами и могут иметь более долгий срок, так как цикл строительства превышает 12 месяцев. Запасы классифицируются как оборотные активы, даже когда не ожидается, что они будут реализованы в течение двенадцати месяцев после отчетной даты.

(g) Выручка

(i) *Выручка от продажи недвижимости (включая квартиры, коммерческие помещения и места в паркингах)*

Величина выручки от продажи недвижимости оценивается по справедливой стоимости полученного, или подлежащего получению возмещения, за вычетом возвратов и всех предоставленных торговых скидок и скидок за объем. Выручка признается в тот момент, когда существует достаточная уверенность, что значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, и при этом вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты товаров можно надежно оценить, прекращено участие в управлении проданными товарами и величину выручки можно надежно оценить.

Группа обычно определяет момент передачи значительных рисков и выгод на дату подписания покупателем акта приема-передачи недвижимости. Однако, передача рисков и выгод может очень сильно зависеть от индивидуальных условий договора купли-продажи.

В случае, когда продажа оформлена договором долевого участия значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности, считаются переданными конкретному покупателю, когда строительство завершено и получено разрешение Госкомиссии на ввод объекта в эксплуатацию.

В отношении продаж через жилищные кооперативы, выручка признается на дату, когда проданная жилая недвижимость передана и признана кооперативом. До этой даты должно быть получено разрешение Госкомиссии на ввод объекта в эксплуатацию.

(ii) *Выручка по договорам на строительство*

Для целей учета Группа выделяет два типа договоров на строительство:

- 1) Договоры на выполнение строительных работ;
- 2) Договоры на строительство объектов, учитываемые в соответствии с МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство».

Для первого типа договоров выручка по выполненным строительным работам признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, когда существует вероятность, что экономические выгоды, связанные с договором, будут получены Группой, и сумма выручки может быть надежно оценена. Такие договоры обычно являются краткосрочными, поэтому выручка признается, когда заказчик подписывает акт сдачи-приемки строительных работ.

Для второго типа договоров выручка и затраты признаются исходя из степени завершенности договора на отчетную дату. Степень завершенности проекта определяется, исходя из доли понесенных затрат в общей сумме предполагаемых затрат на выполнение договора. Отклонения объема работ по договору, претензии и увеличение стоимости учитываются только в суммах, согласованных с заказчиком.

Когда результат договора на строительство не может быть надежно оценен, выручка по договору признается только в сумме понесенных затрат по договору, которые с высокой вероятностью будут возмещены. Затраты по договору признаются как расходы в периоде, в котором они понесены.

Если существует высокая вероятность того, что сумма затрат по договору превысит общую величину соответствующих доходов, ожидаемый убыток сразу же признается в составе расходов.

Группа признает следующие активы и обязательства, относящиеся к договорам на строительство:

- Непредъявленная выручка представляет собой валовую сумму, причитающуюся от заказчиков за выполненные работы по договору на дату. Она определяется как итоговая величина понесенных затрат плюс признанная прибыль за вычетом суммы признанных убытков и промежуточных счетов. Затраты по договору включают в себя все расходы, напрямую относящиеся к конкретному договору, и долю постоянных и переменных накладных расходов, которые могут быть распределены на конкретный договор. Непредъявленная выручка по договорам подряда представляет собой часть торговой и прочей дебиторской задолженности в консолидированном отчете о финансовом положении по всем незавершенным договорам, по которым понесенные затраты плюс признанная прибыль (за вычетом признанных убытков) превышает сумму промежуточных счетов;
- Выставленные счета сверх выполненных работ признаются как часть торговой и прочей кредиторской задолженности, если суммы промежуточных счетов превышают понесенные затраты плюс признанная прибыль.

(iii) *Выручка от продажи строительных материалов*

Выручка от продажи строительных материалов, произведенных Группой, отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, когда существенные риски и выгоды от права владения товаром были переданы покупателю.

(iv) *Выручка от сдачи имущества в аренду*

Выручка от сдачи отдельно стоящих и встроенных коммерческих помещений в аренду отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе линейным методом на протяжении всего срока аренды.

(h) *Налог на прибыль*

Расход по налогу на прибыль включает в себя налог на прибыль текущего периода и отложенный налог. Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются в составе прибыли или убытка за исключением той части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

Текущий налог к уплате или возмещению рассчитывается исходя из предполагаемого налогооблагаемого дохода или убытка за период с использованием налоговых ставок, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, а также всех корректировок величины обязательства по налогу на прибыль за предыдущие годы. В расчет текущего налога на прибыль, подлежащего уплате, также включается величина налогового обязательства, возникшего в результате объявления дивидендов.

Отложенный налог отражается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей финансовой отчетности, и их налоговой базой. Отложенный налог не признается в отношении:

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не влияющей ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние и ассоциированные предприятия, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

Величина отложенного налога, исходя из положений законодательства, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, рассчитывается по налоговым ставкам,

которые предположительно будут применяться к временным разницам на момент их восстановления.

Отложенные налоговые активы и обязательства взаимно зачитываются, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств и если они относятся к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одной и той же организации-налогоплательщика или с разных организаций-налогоплательщиков в тех случаях, когда они намерены урегулировать текущие налоговые активы и обязательства на нетто-основе или имеют возможность одновременно реализовать налоговые активы и погасить налоговые обязательства.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания в составе Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль в счет налогооблагаемой прибыли и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности, и таким образом налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

Отложенный налоговый актив в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и принимаемых к вычету временных разниц отражается в той мере, в какой существует высокая вероятность того, что в будущем будет получена налогооблагаемая прибыль, против которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов пересматривается на каждую отчетную дату и уменьшается в той части, в которой реализация соответствующий налоговой выгоды более не является вероятной.

(i) Гарантии

Группа считает, что заключенные ею договоры финансовой гарантии, призванные гарантировать задолженность других сторон, представляют собой договоры страхования, и учитывает их как таковые. В соответствии с этим подходом Группа отражает договор гарантии как условное обязательство до тех пор, пока не станет вероятным, что от Группы потребуется выплата по соответствующей гарантии.

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий только связанным предприятиям.

(j) Новые, еще не принятые стандарты и интерпретации

Ряд новых стандартов и поправок к стандартам и разъяснениям еще не вступили в силу по состоянию на 31 декабря 2015 года и не применялись при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности. Группа планирует принять эти стандарты с момента их вступления в силу. Следующие из указанных нововведений потенциально могут оказать влияние на деятельность Группы.

- МСФО 9 «Финансовые инструменты» вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2018 года. Новый стандарт заменяет Международный стандарт финансовой отчетности МСФО 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». Группа признает, что новый стандарт вносит много изменений в учет финансовых инструментов, но еще не проанализировала влияние этих изменений. Группа не намерена применять данный стандарт досрочно.
- МСФО 15 «Выручка по договорам с покупателями» вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2018 года. Новый стандарт заменяет Международный стандарт финансовой отчетности МСФО 11 «Договоры на строительство», МСФО 18 «Выручка» и разъяснение КР МСФО 13 «Программы повышения лояльности покупателей» и разъяснение КР МСФО 15 ПКР 31 «Выручка - Бартерные операции, связанные с рекламными услугами». Группа еще не определила результат потенциального влияния стандарта на ее финансовое положение или результаты деятельности.

- МСФО 16 «Договоры аренды» вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2019 года. Новый стандарт заменяет МСФО 17 «Аренда», КИМСФО 4 «Определения наличия в договоре признаков договора аренды», ПКР 15 «Операционная аренда», ПКР 27 «Анализ сущности сделок, имеющих юридическую форму аренды». Группа еще не определила результат потенциального влияния стандарта на ее финансовое положение или результаты деятельности.
- Различные поправки, выпущенные в рамках ежегодного проекта «Усовершенствования МСФО», были рассмотрены применительно к каждому затрагиваемому стандарту в отдельности. Все поправки, приводящие к изменению стандартов в части представления, признания или оценки, вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 года или после этой даты. Предприятия имеют право досрочно применить данные поправки. Группа еще не проводила анализ потенциального влияния данных усовершенствований на ее финансовое положение или финансовые результаты.

4 Определение справедливой стоимости

Во многих случаях положения учетной политики Группы и правила раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств. Справедливая стоимость определялась для целей оценки и раскрытия информации с использованием указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в Примечаниях, относящихся к данному активу или обязательству.

(а) Непроизводные финансовые активы

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, за исключением незавершенных договоров на строительство и инвестиций, удерживаемых до погашения, определяется как приведенная стоимость будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. Справедливая стоимость определяется для целей раскрытия информации.

(b) Производные инструменты

Для договоров, заключенных до апреля 2015 года Группа номинировала торговую дебиторскую задолженность от продажи объектов коммерческой и жилой недвижимости в условных единицах, которые привязаны к обменному курсу рубля к доллару США. Верхняя и нижняя границы возможных колебаний валютного курса зафиксированы в договорах на продажу. Начиная с апреля 2015 года все продажи номинированы в рублях.

В связи с текущими рыночными условиями Группа приостанавливает применение верхней и нижней границ курсов (коридор 32 руб. - 36 руб. за условную единицу, предусмотренный договорами на продажу) для своих платежей и использует уровень конвертации, равный 33 рублям за условную единицу для 2015 года (до февраля 2015 года – 32 рубля).

(с) Непроизводные финансовые обязательства

Справедливая стоимость производных финансовых обязательств, которая определяется для целей раскрытия информации, рассчитывается на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. В отношении компонента обязательств в составе конвертируемых долговых бумаг, рыночная ставка процента определяется исходя из ставки процента по подобным обязательствам, не предусматривающим права конвертации. Применительно к договорам финансовой аренды рыночная ставка процента определяется исходя из ставок по подобным договорам аренды.

5 Операционные сегменты

Группа выделяет 3 отчетных сегмента, описанных ниже, которые представляют собой стратегические бизнес - единицы Группы. Эти стратегические бизнес - единицы заняты производством различных видов продукции и оказывают различные виды услуг, и, в силу того, что стратегия технологических нововведений и маркетинговая стратегия для этих бизнес - единиц различаются, управление ими осуществляется отдельно. Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов:

- *Жилая недвижимость:* включает строительство жилой недвижимости, в том числе квартир, встроенных помещений и мест в паркингах.
- *Подрядное строительство:* включает строительные работы для третьих лиц.
- *Прочие операции:* включает продажу строительных материалов, строительство бизнес – центров и различные услуги, связанные с продажей и обслуживанием недвижимости. Ни один из них в отдельности не удовлетворяет количественным порогам определения отчетных сегментов за 12 месяцев 2015 и 2014 годов.

(а) Операционные сегменты

млн.руб.	Жилая недвижимость		Подрядное строительство		Прочее		Итого	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Выручка от внешних покупателей	27 396	29 254	2 361	7 671	1 897	2 463	31 654	39 388
Межсегментная выручка	-	-	-	-	84	240	84	240
Итого сегментная выручка	27 396	29 254	2 361	7 671	1 981	2 703	31 738	39 628
Результат деятельности сегмента	10 045	11 846	8	613	748	488	10 801	12 947
Проценты в составе себестоимости (Примечание 11)	777	767	-	-	-	-	777	767
Результат деятельности сегмента, скорректированный на проценты в составе себестоимости	10 822	12 613	8	613	748	488	11 578	13 714
Результат деятельности сегмента скорректированный, %	40%	43%						
Активы сегмента: запасы	45 399	41 833	26	78	733	582	46 158	42 493
Обязательства сегмента: авансы, полученные от покупателей	10 364	9 060	636	967	100	187	11 100	10 214

(b) Основные клиенты

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2015 года, выручка от операций с одним внешним клиентом, отраженная в сегменте «Жилая недвижимость», составила 3 541 млн. руб. или 11% от консолидированной выручки Группы (за 12 месяцев 2014 выручка от операций с одним внешним клиентом, отраженная в сегменте «Подрядное строительство» - 7 359 млн. руб. или 19% от консолидированной выручки Группы).

(с) Сверка, увязывающая показатели отчетных сегментов по выручке, прибыли или убытку за период, активам и обязательствам, а также по другим существенным статьям

млн.руб.	2015	2014
Выручка		
Общая выручка отчетных сегментов	31 738	39 628
Исключение выручки от продаж между сегментами	(84)	(240)
Консолидированная выручка	31 654	39 388
Прибыль или убыток		
Валовая прибыль отчетных сегментов	10 801	12 947
Общехозяйственные и административные расходы	(1 835)	(1 564)
Коммерческие расходы	(1 089)	(1 335)
Прочие расходы, нетто	(1 280)	(965)
Налоги, кроме налога на прибыль	(531)	(1 004)
Финансовые доходы	1 318	771
Финансовые расходы	(290)	(1 297)
Доля в прибыли, учитываемая методом долевого участия	495	526
Консолидированная прибыль до налогообложения	7 589	8 079
	31 декабря 2015	31 декабря 2014
Активы		
Общие активы отчетных сегментов: запасы	46 158	42 493
Исключение нерезализованной прибыли	(39)	(156)
Всего запасы	46 119	42 337
Обязательства		
Общие обязательства отчетных сегментов: авансы, полученные от покупателей	11 100	10 214
Всего авансы, полученные от покупателей	11 100	10 214

Результат деятельности операционных сегментов измеряется по валовой прибыли, как наиболее значимой в оценке результатов деятельности сегментов. Общехозяйственные и административные расходы, финансовые доходы и расходы относятся в целом на все операционные сегменты и не анализируются Группой, и, соответственно, не раскрываются для каждого сегмента в отдельности.

Активы и обязательства сегментов представляют собой запасы и авансы, полученные от покупателей. Эти показатели являются ключевыми в оценке деятельности сегмента. Таким образом, прочие активы и обязательства не распределяются между сегментами.

6 Выручка

млн.руб.	2015	2014
Продажа квартир	25 088	27 452
Продажа встроенных коммерческих помещений	1 553	1 404
Продажа мест в паркингах	755	398
<i>Общая выручка в сегменте Жилая недвижимость</i> <i>(Примечание 5 (а))</i>	27 396	29 254
Договоры на строительство (Примечание 7)	2 330	7 657
Прочие строительные услуги	31	14
<i>Общая выручка в сегменте Подрядное строительство</i> <i>(Примечание 5 (а))</i>	2 361	7 671
Выручка от аренды	904	1 055
Продажа строительных материалов	481	943
Продажа отдельно стоящих коммерческих помещений	251	17
Прочая выручка	261	448
<i>Всего прочая выручка (Примечание 5 (а))</i>	1 897	2 463
Всего выручка	31 654	39 388

7 Договоры на строительство

млн.руб.	2015	2014
Выручка, признанная в отчетном периоде	2 330	7 657
Сумма понесенных затрат	(2 325)	(7 028)
Прибыль, признанная в отчетном периоде	5	629
	31 декабря 2015	31 декабря 2014
Общая сумма понесенных затрат и признанной прибыли по долгосрочным договорам на строительство, находящимся в процессе выполнения на отчетную дату	2 776	446
Непредъявленная выручка по долгосрочным договорам на строительство	21	343
Выставленные счета сверх выполненных работ	171	33
Сумма полученных авансовых платежей по долгосрочным контрактам на строительство	-	967
Сумма удержаний, относящихся к долгосрочным контрактам на строительство	-	27

Выручка, признанная в течение периода, включена в строку «Договоры на строительство» в Примечании 6.

Непредъявленная выручка по долгосрочным договорам на строительство включена в состав дебиторской задолженности (см. Примечание 19).

Выставленные счета сверх выполненных работ включены в состав кредиторской задолженности (см. Примечание 27).

8 Общехозяйственные и административные расходы

млн.руб.	2015	2014
Заработная плата и налоги на заработную плату	765	621
Услуги	557	580
Ремонтно-эксплуатационные расходы	38	61
Банковские услуги и комиссии	54	58
Амортизация	22	18
Материалы	15	20
Аудиторские и консультационные услуги	32	15
Прочие налоги	114	42
Прочие расходы	238	149
Итого	1 835	1 564

9 Прочие расходы, нетто

млн.руб.	2015	2014
<i>Прочие доходы</i>		
Прибыль от выбытия запасов	-	8
Прибыль от выбытия основных средств	21	18
Штрафы к получению	-	35
	21	61
<i>Прочие расходы</i>		
Убыток от обесценения инвестиционной недвижимости (Примечание 14)	(212)	(493)
Убыток от обесценения запасов	(866)	(503)
Прочие расходы	(223)	(30)
	(1 301)	(1 026)
Прочие расходы, нетто	(1 280)	(965)

10 Затраты на персонал

млн.руб.	2015	2014
Заработная плата	1 419	1 638
Страховые взносы с оплаты труда	299	297
	1 718	1 935

Вознаграждение сотрудников за услуги, оказанные в течение периода, признается на недисконтированной основе в качестве расходов в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Обязательство признается в сумме, запланированной к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты премиальных или других планов участия в прибыли, если Группа имеет существующую правовую или возникшую в результате прошлых событий обязанность по выплате этой суммы по результатам предоставленных работником услуг, и обязательство может быть надежно оценено.

Группа выплачивает фиксированные взносы в государственный пенсионный фонд Российской Федерации и не имеет никакого юридического или добровольного обязательства по выплате дополнительных сумм.

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2015 года, расходы на оплату труда и взносы во внебюджетные фонды включались в стоимость производства в размере 681 млн. руб. (за 12 месяцев 2014 года: 866 млн. руб.). Остальная часть расходов на оплату труда входит в состав общехозяйственных и административных расходов (см. Примечание 8) и коммерческих расходов в сумме 272 млн. руб. (за 12 месяцев 2014 года: 448 млн. руб.).

11 Финансовые доходы и расходы

млн.руб.	2015	2014
Признанные в составе прибыли или убытка		
Финансовые доходы		
Процентный доход по банковским депозитам	992	713
Амортизация дисконта по дебиторской задолженности	288	53
Положительные курсовые разницы, нетто	18	-
Доходы от списания кредиторской задолженности	9	4
Процентный доход по займам выданным и дебиторской задолженности	11	1
Всего финансовые доходы	1 318	771
Финансовые расходы		
Создание резерва по сомнительной дебиторской задолженности	(242)	(225)
Процентные расходы по займам	-	(83)
Отрицательные курсовые разницы, нетто	-	(951)
Процентные расходы по финансовой аренде	(16)	(23)
Расходы от списания дебиторской задолженности	(32)	(15)
Всего финансовые расходы	(290)	(1 297)
Чистые финансовые доходы/(расходы), признанные в составе прибыли или убытка	1 028	(526)

Кроме расходов по процентам, признанных в консолидированном отчете прибыли или убытка и прочем совокупном доходе, следующие суммы процентных расходов были включены в себестоимость строящейся недвижимости:

млн.руб.	2015	2014
Сумма затрат по займам, капитализированная в течение периода	1 944	1 091
Средневзвешенная ставка капитализации	14,0%	11,4%

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2015 года, расходы по процентам в размере 777 млн. руб. (за 12 месяцев 2014 года - 767 млн. руб.), которые были капитализированы в себестоимость строящейся недвижимости, были включены в себестоимость продаж - после завершения строительства и продажи этих объектов недвижимости.

12 Расход по налогу на прибыль

Применяемая Группой ставка налогообложения доходов Российских компаний составляет 20% (в 2014 году: 20%).

млн.руб.	2015	2014
Текущий налог на прибыль		
Отчетный период	1 567	1 147
Доначислено за прошлый период	15	15
	<u>1 582</u>	<u>1 162</u>
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц (Примечание 17)	(19)	465
Расходы по налогу на прибыль	<u>1 563</u>	<u>1 627</u>

Сверка расхода по налогу на прибыль и результатов умножения бухгалтерской прибыли на применимую ставку налога 20% (2014: 20%):

млн.руб.	2015	2014
Прибыль до налогообложения	7 589	8 079
Теоретическая сумма расходов по налогу на прибыль по ставке 20%	1 518	1 616
Корректировки на:		
Налоговые последствия расходов, не подлежащих вычету в налоговых целях	45	11
Расходы по налогу на прибыль	<u>1 563</u>	<u>1 627</u>

13 Основные средства

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2015 года, амортизационные отчисления в размере 243 млн. руб. (за 12 месяцев 2014 года: 225 млн. руб.) были включены в состав себестоимости продаж, 15 млн. руб. (за 12 месяцев 2014 года: 18 млн. руб.) – в состав запасов в незавершенном строительстве, 22 млн. руб. (за 12 месяцев 2014 года: 18 млн. руб.) - в состав общехозяйственных и административных расходов и 1 млн. руб. (за 12 месяцев 2014: 77 млн. руб.) – в состав прочих операционных расходов.

(а) Залоговое обеспечение

На 31 декабря 2015 года имущество балансовой стоимостью 79 млн. руб. (на 31 декабря 2014 года: 82 млн. руб.) заложено под обеспечение банковских кредитов (см. Примечание 25).

(b) Арендованные машины и оборудование

Группа арендует производственное оборудование по нескольким договорам финансовой аренды. В конце срока аренда по каждому из договоров Группа имеет право выкупить соответствующее оборудование по выгодной цене. На 31 декабря 2015 года остаточная стоимость арендованных машин и оборудования составила 223 млн. руб. (на 31 декабря 2014 года: 242 млн. руб.). Арендованное оборудование выступает обеспечением по арендным обязательствам.

млн.руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Земля	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость							
Остаток на 01 января 2014	533	1 825	72	25	9	118	2 582
Поступления	127	217	7	22	100	12	485
Поступления из запасов	-	-	-	-	-	251	251
Выбытия	(43)	(45)	(5)	(7)	-	-	(100)
Трансферы	(62)	97	2	32	3	(117)	(45)
Остаток на 31 декабря 2014	555	2 094	76	72	112	264	3 173
Амортизация и убыток от обесценения							
Остаток на 01 января 2014	(165)	(777)	(30)	(17)	-	-	(989)
Амортизация за период	(39)	(253)	(12)	(34)	-	-	(338)
Амортизация по выбытиям	43	37	5	7	-	-	92
Остаток на 31 декабря 2014	(161)	(993)	(37)	(44)	-	-	(1 235)
Остаточная стоимость							
На 01 января 2014	368	1 048	42	8	9	118	1 593
На 31 декабря 2014	394	1 101	39	28	112	264	1 938

млн.руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Земля	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость							
Остаток на 01 января 2015	555	2 094	76	72	112	264	3 173
Поступления	80	59	3	3	2	257	404
Выбытия	(95)	(148)	(32)	(13)	-	-	(288)
Трансферы	15	-	-	4	-	(19)	-
Остаток на 31 декабря 2015	555	2 005	47	66	114	502	3 289
Амортизация и убыток от обесценения							
Остаток на 01 января 2015	(161)	(993)	(37)	(44)	-	-	(1 235)
Амортизация за период	(47)	(217)	(10)	(7)	-	-	(281)
Амортизация по выбытиям	57	115	20	8	-	-	200
Остаток на 31 декабря 2015	(151)	(1 095)	(27)	(43)	-	-	(1 316)
Остаточная стоимость							
На 01 января 2015	394	1 101	39	28	112	264	1 938
На 31 декабря 2015	404	910	20	23	114	502	1 973

14 Инвестиционная недвижимость

млн.руб.	2015	2014
Первоначальная стоимость		
Остаток на 01 января	1 768	1 775
Выбытия	(9)	(7)
Остаток на 31 декабря	1 759	1 768
Накопленная амортизация и убыток от обесценения		
Остаток на 01 января	(967)	(422)
Амортизация за период	(52)	(52)
Убыток от обесценения	(212)	(493)
Выбытия	1	-
Остаток на 31 декабря	(1 230)	(967)
Балансовая стоимость на 01 января	801	1 353
Балансовая стоимость на 31 декабря	529	801

Инвестиционная недвижимость Группы представляет собой различную коммерческую недвижимость (торгово-выставочный комплекс и бизнес-центры). Группа учитывает инвестиционную недвижимость по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Группа определяет справедливую стоимость инвестиционной недвижимости на основании отчета независимого оценщика. По состоянию на 31 декабря 2015 года справедливая стоимость составила 529 млн. руб., которая была рассчитана на основе дисконтированных денежных потоков от использования имущества с использованием доходного подхода. В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2015 года, Группа признала убыток от обесценения на сумму 212 млн. руб. для недвижимости, в которой балансовая стоимость превысила справедливую стоимость (за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2014 года: 493 млн. руб.).

15 Инвестиции в ассоциированные компании

Ассоциированные компании, учтенные по методу долевого участия:

Наименование компании, страна регистрации и ведения бизнеса	Вид деятельности	Эффективный процент участия в ассоциированных компаниях	
		31 декабря 2015	31 декабря 2014
ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	Подрядные работы	35,00%	35,00%
ЗАО «ЗСМ «Эталон»	Производство кирпича	45,00%	45,00%
ЗАО «Затонское»	Заказчик-Застройщик	49,42%	49,22%
ЗАО «Новатор»	Подрядные работы	20,00%	20,00%

Информация об изменении инвестиций в ассоциированные компании в течение отчетного периода:

	Доля Группы	31 декабря 2015	Приобретение	Доля в чистой прибыли /(убытке)	01 января 2015
ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	35%	98	-	(7)	105
ЗАО «ЗСМ «Эталон»	45%	152	-	26	126
ЗАО «Затонское»	49,42%	3 847	-	472	3 375
ЗАО «Новатор»	20%	34	-	4	30
Итого		4 131	-	495	3 636

	Доля Группы	31 декабря 2014	Приобретение	Доля в чистой прибыли	01 января 2014
ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	35%	105	22	34	49
ЗАО «ЗСМ «Эталон»	45%	126	-	22	104
ЗАО «Затонское»	49,22%	3 375	-	470	2 905
ЗАО «Новатор»	20%	30	30	-	-
Итого		3 636	52	526	3 058

Сводная финансовая информация по каждой ассоциированной компании Группы представлена ниже. Эта информация отражает показатели финансовой отчетности ассоциированных компаний, подготовленной по МСФО, с корректировками для целей учета методом долевого участия, но до корректировок по исключению нереализованных прибыли и убытка, возникающих по операциям Группы с ассоциированной компанией:

	31 декабря 2015			31 декабря 2014		
	Итого активы	Итого обязательства	Капитал	Итого активы	Итого обязательства	Капитал
ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	814	517	297	1 327	1 010	317
ЗАО «ЗСМ «Эталон»	353	17	336	291	12	279
ЗАО «Затонское»	16 068	11 757	4 311	16 056	12 699	3 357
ЗАО «Новатор»	1 106	773	333	1 444	1 132	312

	2015		2014	
	Выручка	Чистая прибыль / (убыток)	Выручка	Чистая прибыль / (убыток)
ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	2 526	(20)	3 516	120
ЗАО «ЗСМ «Эталон»	270	57	295	49
ЗАО «Затонское»	5 544	954	8 362	954
ЗАО «Новатор»	3 725	21	-	-

Разница между балансовой стоимостью инвестиции в ЗАО «Затонское» и величиной доли Группы в чистых активах этой ассоциированной компании объясняется наличием гудвила в сумме 1 723 млн. руб.

16 Долгосрочные финансовые вложения

млн.руб.	2015	2014
Банковские векселя	105	298
Займы выданные, амортизированная стоимость	114	15
Банковские депозиты (более 1 года)	-	240
	219	553

Информация о подверженности Группы кредитному, валютному и процентному рискам, возникающим в связи с прочими долгосрочными инвестициями, отражена в Примечании 28. Банковские векселя в сумме 105 млн. руб. являются залогом по обязательствам связанной стороны (на 31 декабря 2014 г.: банковские векселя на сумму 200 млн. руб. переданы в залог под обеспечение обязательств по приобретению земельного участка, банковские векселя на сумму 98 млн. руб. являются залогом по обязательству связанной стороны).

17 Отложенные налоговые активы и обязательства

(а) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

млн.руб.	Активы		Обязательства		Нетто-величина	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Основные средства	218	165	(296)	(278)	(78)	(113)
Инвестиции	24	24	(22)	(19)	2	5
Запасы	1 448	1 240	(679)	(352)	769	888
Торговая и прочая дебиторская задолженность	701	334	(2 539)	(2 352)	(1 838)	(2 018)
Расходы будущих периодов	9	3	(443)	(233)	(434)	(230)
Займы и кредиты	16	-	(51)	(55)	(35)	(55)
Резервы	146	202	(30)	-	116	202
Торговая и прочая кредиторская задолженность	698	841	(265)	(604)	433	237
Налоговый убыток перенесенный	81	81	-	-	81	81
Налоговые активы (обязательства)	3 341	2 890	(4 325)	(3 893)	(984)	(1 003)
Зачет отложенных налоговых активов и обязательств	(2 899)	(2 620)	2 899	2 620	-	-
Чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)	442	270	(1 426)	(1 273)	(984)	(1 003)

(b) Движение временных разниц в течение периода

млн.руб.	01 января 2015	Признаны в составе прибыли или убытка	31 декабря 2015
Основные средства	(113)	35	(78)
Инвестиции	5	(3)	2
Запасы	888	(119)	769
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(2 018)	180	(1 838)
Расходы будущих периодов	(230)	(204)	(434)
Займы и кредиты	(55)	20	(35)
Резервы	202	(86)	116
Торговая и прочая кредиторская задолженность	237	196	433
Налоговый убыток перенесенный	81	-	81
	<u>(1 003)</u>	<u>19</u>	<u>(984)</u>

млн.руб.	01 января 2014	Признаны в составе прибыли или убытка	Поступили с покупкой компании	Выбыли с выбытием компании	31 декабря 2014
Основные средства	(32)	(78)	2	(5)	(113)
Инвестиции	(44)	49	-	-	5
Запасы	706	184	(2)	-	888
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(1 237)	(857)	76	-	(2 018)
Расходы будущих периодов	-	(231)	1	-	(230)
Займы и кредиты	(18)	(37)	-	-	(55)
Резервы	56	146	-	-	202
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(10)	315	(68)	-	237
Налоговый убыток перенесенный	88	(7)	-	-	81
Прочее	(51)	51	-	-	-
	<u>(542)</u>	<u>(465)</u>	<u>9</u>	<u>(5)</u>	<u>(1 003)</u>

18 Запасы

млн.руб.	2015	2014
Собственные квартиры в стадии строительства	15 228	15 783
Собственные квартиры	17 884	14 829
Встроенные коммерческие помещения в стадии строительства	2 479	3 406
Встроенные и отдельно стоящие коммерческие помещения	2 917	1 836
Места в паркингах в стадии строительства	6 712	5 512
Места в паркингах	2 196	1 344
Строительные материалы	35	96
Прочее	37	34
	47 488	42 840
Резерв под обесценение запасов	(1 369)	(503)
Итого	46 119	42 337

(а) Бартерные сделки

Проект 1

В 2013 году Группа заключила сделку по приобретению земельного участка, в этой сделке часть цены приобретения должна будет оплачена путем передачи определенного процента квартир, построенных на данном земельном участке. Земельный компонент этого строительного проекта признается Группой по справедливой стоимости приобретенного земельного участка в составе запасов. Справедливая стоимость земельного участка, равная 1 306 млн. руб., была определена независимым оценщиком на основе дисконтированных денежных потоков от строительства и продажи недвижимости.

Проект 2

Группа заключила сделки по приобретению земельных участков (3 очереди), в соответствии с условиями сделок часть цены приобретения должна быть оплачена путем передачи определенного процента квартир, построенных на этих земельных участках. В 2013 году Группа признала земельный компонент строительного проекта (1 очередь) в составе запасов по справедливой стоимости приобретенного земельного участка в сумме 1 862 млн. руб. В 2014 году Группа признала земельный компонент строительного проекта (2 очередь) в составе запасов по справедливой стоимости приобретенного земельного участка в сумме 3 835 млн. руб. Справедливая стоимость земельных участков была определена независимым оценщиком на основе дисконтированных денежных потоков от строительства и продажи недвижимости.

Оценщиком были использованы следующие основные допущения:

- Потоки денежных средств прогнозировались на основе бизнес-планов для строительства жилой недвижимости;
- Темпы инфляции – в пределах 4,5% годовых;
- Ставки дисконтирования – в пределах 11,5% - 12,7% годовых.

В 2015 году Группа признала земельный компонент строительного проекта (часть 3 очереди) в составе запасов по справедливой стоимости приобретенного земельного участка в сумме 3 105 млн. руб. Справедливая стоимость земельных участков была определена независимым оценщиком на основе дисконтированных денежных потоков от строительства и продажи недвижимости.

Оценщиком были использованы следующие основные допущения:

- Потоки денежных средств прогнозировались на основе бизнес-планов для строительства жилой недвижимости;
- Темпы инфляции – в пределах 5% годовых;
- Ставки дисконтирования – в пределах 25% годовых.

Соответственно, на 31 декабря 2015 года стоимость земельных участков (проект 1 и 2) оценена как описано выше и отнесена в себестоимость продаж проданных помещений в 2013, 2014, 2015 годах в сумме 5 991 млн. руб. (31 декабря 2014 года: 2 829 млн. руб.), остаточная стоимость в сумме 2 810 млн. руб. (31 декабря 2014 года: 2 466 млн. руб.) включена в стоимость запасов готовой продукции и в сумме 1 307 млн. руб. (31 декабря 2014 года: 1 708 млн. руб.) в состав запасов в стадии строительства.

В ходе реализации ряда строительных проектов Группа должна построить, а затем передать объекты социальной инфраструктуры для городских властей. По состоянию на 31 декабря 2015 года стоимость объектов социальной инфраструктуры составляет 2 296 млн. руб. и включается в состав готовой продукции и незавершенного строительства (на 31 декабря 2014 года: 1 818 млн. руб.).

(b) Приобретение земельных участков связанными сторонами

В 2010 году Группа приобрела права на земельный участок за вознаграждение, равное 473 млн. руб., и включила их в стоимость строящихся квартир. Приобретение осуществлялось путем покупки у третьей стороны 95% доли в компании, реализующей строительный проект. В августе 2015 года связанная сторона Группы выкупила у третьей стороны оставшуюся долю в этой компании, равную 5%. Сумма превышения уплаченного вознаграждения над приобретенными чистыми активами отражена в составе запасов и капитала в сумме 1 693 млн. руб.

(c) Резерв под обесценение запасов

Движение по резерву на обесценение запасов представлено ниже:

млн.руб.	2015	2014
Остаток на начало периода	503	-
Изменение резерва под обесценение запасов	866	503
Остаток на конец периода	1 369	503

По состоянию на 31 декабря 2015 года тестирование чистой цены продажи выявило превышение себестоимости запасов над чистой ценой продажи на 1 369 млн. руб. (на 31 декабря 2014: 503 млн. руб.), соответствующий убыток был признан в составе прочих расходов, см. Примечание 9. Резерв на обесценение в сумме 1 319 млн. руб. относится к местам в паркинге.

Баланс мест в паркингах на 31 декабря 2015 года составил 8 908 (на 31 декабря 2014 года: 6 856 млн. руб.).

При начислении резерва под обесценение были использованы следующие основные допущения:

- Потоки денежных средств прогнозировались на протяжении ожидаемого периода продаж, равного периоду оборачиваемости, который определен на основании исторических данных о заключении договоров с покупателями;
- Ставки дисконтирования – в пределах 14-17% годовых;
- Темпы инфляции – в пределах 5-11% годовых: в случае отсутствия исторических данных по продажам мест в определенном паркинге Группа применяла исторические данные по местам в паркингах, признанных аналогами.

Определение чистой стоимости реализации мест в паркингах является оценочным суждением. Изменения основных использованных допущений, в частности ставки дисконтирования и периода оборачиваемости мест в паркинге, может иметь существенный эффект на сумму резерва.

(d) Передача в аренду помещений, классифицируемых как запасы

Группа временно сдает в аренду несколько помещений, классифицируемых в данной консолидированной отчетности как запасы. На 31 декабря 2015 года общая балансовая стоимость этих запасов была равна 1 381 млн. руб. (на 31 декабря 2014: 1 185 млн. руб.). Группа продолжает активно искать покупателей для этой недвижимости.

(e) Залоги

Запасы в сумме 2 998 млн. руб. (на 31 декабря 2014 года: не было) переданы в залог под обеспечение кредитов (см. Примечание 25).

19 Торговая и прочая дебиторская задолженность

млн.руб.	2015	2014
<i>Долгосрочная</i>		
Торговая дебиторская задолженность	2 197	1 956
Авансы, выданные поставщикам	1	113
Авансы, выданные связанным сторонам	2 093	2 090
Прочая дебиторская задолженность	8	45
	4 299	4 204
<i>Краткосрочная</i>		
Авансы, выданные поставщикам	6 319	5 082
Авансы, выданные связанным сторонам	1 029	1 058
НДС к возмещению	221	407
Торговая дебиторская задолженность	4 416	3 028
Торговая дебиторская задолженность связанных сторон	331	503
Налог на прибыль к возмещению	21	9
Непредъявленная выручка по договорам на строительство (Примечание 7)	21	343
Прочие налоги к возмещению	2	2
Прочая дебиторская задолженность	259	359
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	67	119
	12 686	10 910
Резерв по сомнительным долгам	(493)	(251)
	12 193	10 659
Итого	16 492	14 863

Примечание 28 раскрывает подверженность Группы убыткам от обесценения, валютному риску, кредитному риску в части торговой и прочей дебиторской задолженности.

20 Краткосрочные финансовые вложения

млн.руб.	2015	2014
Банковские депозиты (более 3 месяцев)	480	619
Банковские векселя	123	329
Прочие	130	19
	733	967

Информация о подверженности Группы кредитному, валютному и процентному рискам, возникающим в связи с краткосрочными инвестициями, отражена в Примечании 28.

По состоянию на 31 декабря 2015 года банковские векселя в сумме 88 млн. руб. переданы в залог под обеспечение обязательств по приобретению земельного участка, банковские векселя в сумме 35 млн. руб. являются залогом по обязательствам связанной стороны (на 31 декабря 2014 года банковские векселя в сумме 329 млн. руб. являлись залогом по обязательствам связанной стороны).

21 Денежные средства и их эквиваленты

млн.руб.	2015	2014
Денежные средства в банках, в рублях	1 199	726
Денежные средства в банках, в евро	-	14
Денежные средства в кассе	8	3
Переводы в пути	9	17
Краткосрочные депозиты (менее 3 месяцев)	5 777	7 769
Итого	6 993	8 529

Группа размещает свои денежные средства в российских банках – ПАО «Банк «Санкт-Петербург», АО «Альфа-Банк», ПАО Банк «ЗЕНИТ», АО «ГЛОБЭКСБАНК», ПАО «Уральский банк реконструкции и развития», ПАО «Промсвязьбанк».

Подверженность Группы риску изменения процентных ставок и анализ чувствительности финансовых активов и обязательств раскрывается в Примечании 28.

22 Акционерный капитал

На 31 декабря 2015 года объявленный, выпущенный и полностью оплаченный акционерный капитал материнской компании Группы состоял из 10 501 000 акций, номинальной стоимостью 200 рублей за акцию (31 декабря 2014 г.: 10 501 000 акций).

Выпущенный и полностью оплаченный акционерный капитал:

	Количество акций, штук	Балансовая стоимость, млн. руб.
На 1 января 2014 года	10 501 000	2 101
На 31 декабря 2014 года	10 501 000	2 101
На 31 декабря 2015 года	10 501 000	2 101

Балансовая стоимость акционерного капитала учитывает инфляционный эффект в сумме 1 млн. руб., относящийся к прошлым периодам, в связи с наличием гиперинфляции в экономике Российской Федерации в период с начала 90-х годов по 31 декабря 2002 года.

Акционерами Компании по состоянию на 31 декабря 2015 года являлись:

Акционер	Количество акций, штук	Доля участия, %	Номинальная стоимость, млн. руб.	Балансовая стоимость млн. руб.
ЗАО «ГК «Эталон»	10 500 985	100,00%	2 100	2 101
Прочие	15	0,00%	0	0
	10 501 000	100,00%	2 100	2 101

Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов дочерних компаний Группы определяется на основе их финансовых (бухгалтерских) отчетностей, подготовленных в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета и отчетности. По состоянию на 31 декабря 2015 года величина нераспределенной прибыли Компании, включая прибыль за отчетный год, составила 38 611 млн. руб. (на 31 декабря 2014 года: 32 412 млн. руб.). В течение 12 месяцев 2015 года Группа объявила и выплатила дивиденды в размере 1 418 млн. руб. Группа не объявляла и не выплачивала дивиденды за 12 месяцев 2014 года.

23 Неконтролирующие доли участия

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2015 года, Группа приобрела дополнительные доли в дочерних обществах. В результате сделок неконтролирующие доли участия уменьшились на 225 млн. руб. (в течение 12 месяцев 2014 года на 134 млн. руб.).

Следующая таблица содержит обобщенную информацию до исключения внутригрупповых расчетов в отношении каждого дочернего предприятия Группы, неконтролирующая доля участия в которых является существенной.

млн.руб.	31 декабря 2015				31 декабря 2014			
	ЗАО «ЦУН»	ЗАО «СПб МФТЦ»	Прочие индивидуально несущественные дочерние предприятия	Итого	ЗАО «ЦУН»	ЗАО «СПб МФТЦ»	Прочие индивидуально несущественные дочерние предприятия	Итого
Неконтролирующая доля в процентах	50%	29%			50%	39%		
Внеоборотные активы	13	552			21	579		
Оборотные активы	712	1 498			1 929	1 445		
Долгосрочные обязательства	-	-			(1)	(8)		
Текущие обязательства	(186)	(197)			(381)	(177)		
Чистые активы	539	1 853			1 568	1 839		
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	270	537	214	1 021	784	717	124	1 625

В течение 12 месяцев 2015 года доля Группы в капитале дочернего предприятия ЗАО «СПб МФТЦ» увеличилась с 61% до 71%.

В течение 12 месяцев 2014 года доля Группы в капитале дочернего предприятия ЗАО «ЦУН» увеличилась с 40% до 50%.

млн.руб.	2015				2014			
			Прочие индивидуально несущественные дочерние предприятия	Итого			Прочие индивидуально несущественные дочерние предприятия	Итого
	ЗАО «ЦУН»	ЗАО «СПб МФТЦ»			ЗАО «ЦУН»	ЗАО «СПб МФТЦ»		
	50%	29%			50%	39%		
Выручка	682	65			1 464	17		
Прибыль/(убыток)	321	15			234	(1)		
Общий совокупный доход/убыток	321	15			234	(1)		
Прибыль/(убыток) , приходящаяся на неконтролирующую долю	161	4	47	212	117	-	11	128
Денежные потоки от/(использованные в) операционной деятельности	276	22			(226)	-		
Денежные потоки от инвестиционной деятельности	252	5			937	2		
Денежные потоки от финансовой деятельности	(1 350)	-			-	-		
Нетто (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов	(822)	27			711	2		

24 Прибыль на акцию

Показатель прибыли на акцию рассчитывается как отношение чистой прибыли, приходящейся на акционеров Компании, к средневзвешенному количеству обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года, как показано ниже. Компания не имеет потенциальных обыкновенных акций, имеющих разводняющий эффект.

<i>Прибыль на акцию, если не указано другое</i>	2015	2014
Акции в обращении с 01 января	10 501 000	10 501 000
Средневзвешенное количество акций за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря	10 501 000	10 501 000
	2015	2014
Прибыль, приходящаяся на долю акционеров Компании, млн. рублей	5 814	6 324
Базовая и разводненная прибыль на акцию (рублей)	553,66	602,23

25 Кредиты и займы

Данное Примечание содержит информацию о договорных условиях предоставления Группе процентных кредитов и займов, отраженных по амортизируемой стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки раскрывается в Примечании 28.

млн.руб.	2015	2014
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Обеспеченные банковские кредиты	402	670
Необеспеченные банковские кредиты	7 500	4 980
Необеспеченные выпущенные облигации	2 243	4 436
Прочие необеспеченные займы	567	870
	10 712	10 956
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Краткосрочная часть обеспеченных банковских кредитов	269	1
Краткосрочная часть необеспеченных банковских кредитов	605	2 264
Краткосрочная часть необеспеченных выпущенных облигаций	2 225	577
Краткосрочная часть прочих необеспеченных займов	-	119
	3 099	2 961

(а) Условия погашения долга и график платежей

Условия и сроки платежей по непогашенным займам были следующими:

млн.руб.	Валюта	Номинальная процентная ставка	Год погашения	2015		2014	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты				671	671	671	671
Обеспеченный банковский кредит	рубль	13,00%	2016-2017	671	671	671	671
Необеспеченные банковские кредиты				8 105	8 105	7 244	7 244
Необеспеченный банковский кредит	рубль	13,50%	2017-2018	1 500	1 500	1 500	1 500
Необеспеченный банковский кредит	рубль	14,95%	2019-2020	1 300	1 300	-	-
Необеспеченный банковский кредит	рубль	12,92%-13,42%	2016-2017	1 200	1 200	1 200	1 200
Необеспеченный банковский кредит	рубль	13,50%	2019	1 000	1 000	-	-
Необеспеченный банковский кредит	рубль	14,00%	2018-2019	607	607	-	-
Необеспеченный банковский кредит	рубль	14,00%	2017	600	600	600	600
Необеспеченный банковский кредит	рубль	15,00%	2017	506	506	-	-
Необеспеченный банковский кредит	рубль	12,10%	2018	500	500	500	500
Необеспеченный банковский кредит	рубль	14,00%	2017	400	400	400	400
Необеспеченный банковский кредит	рубль	11,95%	2015-2016	291	291	679	679
Необеспеченный банковский кредит	рубль	14,00%	2017	201	201	201	201
Необеспеченный банковский кредит	евро	EURIBOR 6M+3,2%	2015	-	-	1 384	1 384
Необеспеченный банковский кредит	рубль	14,75%	2015	-	-	578	578
Необеспеченный банковский кредит	рубль	12,50%	2015	-	-	200	200
Необеспеченный банковский кредит	рубль	15,94%	2015	-	-	2	2

млн.руб.	Валюта	Номинальная процентная ставка	Год погашения	2015		2014	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Прочие необеспеченные займы и выпущенные облигации				5 268	5 035	6 319	6 002
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	12,90%	2015-2017	4 475	4 468	5 027	5 013
Прочие необеспеченные займы	рубль	3,85%	2018	793	567	905	654
Прочие необеспеченные займы	рубль	3,85%	2015	-	-	268	216
Прочие необеспеченные займы	рубль	8,00%	2015	-	-	119	119
				14 044	13 811	14 234	13 917

Один из банковских кредитов обеспечен земельным участком и зданием балансовой стоимостью 79 млн. руб. (см. Примечание 13).

Условия банковских кредитных договоров требуют от Группы соблюдения определенных финансовых условий, которые рассчитываются на основе отдельных финансовых отчетностей определенных предприятий Группы. Ни одно из ограничений не было нарушено в течение отчетного периода.

26 Резервы

млн. руб.	Резерв на гарантийный ремонт	Резерв на перенесенные работы	Итого
Остаток на 01 января 2015	75	1 810	1 885
Увеличение резерва	27	3 186	3 213
Использование резерва	(24)	(1 764)	(1 788)
Остаток на 31 декабря 2015	78	3 232	3 310
Долгосрочные резервы	78	-	78
Краткосрочные резервы	-	3 232	3 232
	78	3 232	3 310

млн. руб.	Резерв на гарантийный ремонт	Резерв на перенесенные работы	Итого
Остаток на 01 января 2014	-	1 220	1 220
Увеличение резерва	80	2 029	2 109
Использование резерва	(5)	(1 439)	(1 444)
Остаток на 31 декабря 2014	75	1 810	1 885
Долгосрочные резервы	75	-	75
Краткосрочные резервы	-	1 810	1 810
	75	1 810	1 885

(а) Резерв на гарантийные обязательства

Резерв на гарантийные обязательства относится к жилым помещениям, проданным в течение отчетного периода. Оценка резерва основывается на историческом опыте продаж аналогичных помещений. Группа ожидает, что расходы будут понесены в течение следующих трех лет после даты окончания отчетного периода. Для производственных компаний, резерв на гарантийные обязательства относится к выполненным работам.

(б) Резерв на перенесенные работы

Резерв на перенесенные работы представляет собой обязательство Группы в отношении дополнительных расходов, связанных с благоустройством территории и другими работами после окончания строительства. Резерв начисляется в момент окончания строительства и рассчитывается на основании исторических данных. Ожидается, что данные расходы будут понесены в течение года после отчетной даты.

27 Торговая и прочая кредиторская задолженность

млн.руб.	2015	2014
<i>Долгосрочная</i>		
Торговая кредиторская задолженность	100	571
Обязательства по финансовой аренде	61	126
Авансы, полученные от покупателей	41	12
Прочая кредиторская задолженность	485	2 022
	687	2 731
<i>Краткосрочная</i>		
Авансы, полученные от покупателей	11 059	10 202
Торговая кредиторская задолженность	2 810	6 547
Задолженность по НДС	388	310
Задолженность по заработной плате	133	182
Прочие налоги к уплате	56	65
Выставленные счета сверх выполненных работ	171	33
Задолженность по налогу на прибыль	68	363
Обязательства по финансовой аренде	53	41
Прочая кредиторская задолженность	1 926	207
	16 664	17 950
Итого	17 351	20 681

Авансы, полученные от покупателей, включают предоплаты в размере 3 699 млн. руб. за квартиры, которые будут переданы покупателям более чем через 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2014 г.: 1 731 млн. руб.).

Долгосрочная прочая кредиторская задолженность и краткосрочная прочая кредиторская задолженность в основном состоят из обязательства в сумме 2 293 млн рублей (31 декабря 2014: 2 022 млн рублей) по строительству объектов социальной инфраструктуры, признанных в составе запасов.

Примечание 28 раскрывает подверженность Группы валютному риску и риску ликвидности, в части торговой и прочей кредиторской задолженности.

Обязательства по финансовой аренде по срокам выплаты:

млн.руб.	2015			2014		
	Минимальные арендные платежи	Проценты	Приведенная стоимость минимальных арендных платежей	Минимальные арендные платежи	Проценты	Приведенная стоимость минимальных арендных платежей
Менее 1 года	63	10	53	57	16	41
от 1 до 5 лет	64	3	61	139	13	126
	127	13	114	196	29	167

млн.руб.			2015		2014	
Валюта	Номинальная процентная ставка	Период	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Руб.	13,49%; 17,86%	2017 - 2018	114	114	167	167
			114	114	167	167

28 Финансовые инструменты и управление финансовыми рисками

(а) Классификация и справедливая стоимость

Балансовая и справедливая стоимость финансовых активов и обязательства, включая их уровень в иерархии справедливой стоимости, показана в следующей таблице:

2015	Балансовая стоимость			Справедливая стоимость			
	Займы и дебиторская задолженность	Прочие финансовые обязательства	Всего	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Всего
Финансовые активы, требующие раскрытия по справедливой стоимости							
Займы и дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов поставщикам)	7 221	-	7 221	-	5 932	-	5 932
Банковские депозиты (более 3 месяцев)	480	-	480	-	500	-	500
Банковские векселя	228	-	228	-	189	-	189
Денежные средства и их эквиваленты	6 993	-	6 993	6 993	-	-	6 993
	14 922	-	14 922	6 993	6 621	-	13 614
Финансовые обязательства, требующие раскрытия по справедливой стоимости							
Обеспеченные банковские кредиты	-	(671)	(671)	-	(652)	-	(652)
Необеспеченные банковские кредиты	-	(8 105)	(8 105)	-	(7 640)	-	(7 640)
Необеспеченные облигации	-	(4 468)	(4 468)	(4 384)	-	-	(4 384)
Прочие необеспеченные займы	-	(567)	(567)	-	(580)	-	(580)
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	-	(5 739)	(5 739)	-	(5 553)	-	(5 553)
	-	(19 550)	(19 550)	(4 384)	(14 425)	-	(18 809)

млн.руб.	Балансовая стоимость			Справедливая стоимость			
	Займы и дебиторская задолженность	Прочие финансовые обязательства	Всего	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Всего
2014							
Финансовые активы, требующие раскрытия по справедливой стоимости							
Займы и дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов поставщикам)	6 136	-	6 136	-	6 155	-	6 155
Банковские депозиты (более 3 месяцев)	859	-	859	-	886	-	886
Банковские векселя	627	-	627	-	627	-	627
Денежные средства и их эквиваленты	8 529	-	8 529	8 529	-	-	8 529
	16 151	-	16 151	8 529	7 668	-	16 197
Финансовые обязательства, требующие раскрытия по справедливой стоимости							
Обеспеченные банковские кредиты	-	(671)	(671)	-	(594)	-	(594)
Необеспеченные банковские кредиты	-	(7 244)	(7 244)	-	(6 901)	-	(6 901)
Необеспеченные облигации	-	(5 013)	(5 013)	(4 200)	-	-	(4 200)
Прочие необеспеченные займы	-	(989)	(989)		(860)		(860)
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	-	(9 729)	(9 729)	-	(8 915)	-	(8 915)
	-	(23 646)	(23 646)	(4 200)	(17 270)	-	(21 470)

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

- кредитный риск
- риск ликвидности
- рыночный риск

В данном примечании представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, о целях, политике и процедурах Группы в отношении оценки и управления рисками, а также информация об управлении капиталом Группы. Дополнительная информация количественного характера раскрывается по всему тексту данной консолидированной финансовой отчетности.

Система управления рисками

Политика Группы по управлению рисками разработана в целях выявления и анализа рисков, которым подвергается Группа, установления допустимых предельных значений риска, установления контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика по управлению рисками регулярно пересматривается с учетом изменения рыночной ситуации и деятельности Группы. Группа, используя стандарты и процедуры обучения и управления, создала упорядоченную и конструктивную систему контроля, в которой все работники понимают свои роли и обязанности.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае неисполнения клиентом или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск в основном связан с денежными средствами и их эквивалентами, депозитами в банках, а также с торговой и прочей дебиторской задолженностью покупателей.

Кредитный риск в отношении денежных средств и их эквивалентов, а также банковских депозитов управляется путем размещения средств в первую очередь в банках, перечисленных в Примечании 21.

Управление кредитным риском, связанным с торговой дебиторской задолженностью, которая возникает в результате продажи квартир физическим лицам, осуществляется путем обеспечения этой дебиторской задолженности за счет проданных квартир. Существенная доля таких продаж осуществляется на условиях предварительной оплаты.

Для управления кредитными рисками контрагентов - юридических лиц Группа разработала кредитную политику, согласно которой анализируется кредитоспособность каждого нового клиента, прежде чем ему будут предоставлены стандартные для Группы условия и сроки осуществления платежей и поставок.

(i) Торговая и прочая дебиторская задолженность

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого покупателя. По состоянию на 31 декабря 2015 года дебиторская задолженность от двух третьих сторон составила 582 млн. руб. и 394 млн. руб. 8% и 5% от консолидированной торговой и прочей дебиторской задолженности Группы соответственно (на 31 декабря 2014 дебиторская задолженность от двух третьих сторон составила 859 млн. руб. и 642 млн. руб., или 14% и 11% от консолидированной торговой и прочей дебиторской задолженности Группы соответственно).

Группа создает резерв под обесценение, который отражает оценку понесенных убытков в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности и инвестиций. Основными компонентами данного оценочного резерва являются компонент конкретных убытков, относящийся к активам, величина каждого из которых является по отдельности значительной, и компонент совокупного убытка, определяемого для группы сходных между собой активов в отношении уже понесенных, но еще не зафиксированных убытков. Расчетная оценка величины общего убытка определяется на основе исторических данных о статистике платежей по сходным финансовым активам.

(ii) Кредитный риск

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину, подверженную кредитному риску. Максимальная величина кредитного риска на отчетную дату составляла:

млн.руб.	Балансовая стоимость	
	2015	2014
Займы и дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов поставщикам)	7 449	6 763
Банковские депозиты (более 3 месяцев)	480	859
Денежные средства и их эквиваленты	6 993	8 529
	14 922	16 151

Максимальный уровень кредитного риска в отношении торговой дебиторской задолженности по состоянию на отчетную дату по группам покупателей был сосредоточен на промышленных потребителях - юридических лицах, включенных в сегмент «Подрядное строительство».

Убытки от обесценения

По состоянию на отчетную дату распределение торговой дебиторской задолженности по срокам давности было следующим:

млн.руб.	Всего сумма 2015	Резерв	Всего сумма 2014	Резерв
Непросроченная	5 706	-	4 074	-
Просроченная на 0-30 дней	157	-	573	-
Просроченная на 31-120 дней	280	-	260	-
Просроченная более 120 дней	801	(305)	580	(228)
	6 944	(305)	5 487	(228)

В течение отчетного периода движение по счету оценочного резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности было следующим:

млн.руб.	2015	2014
Остаток на 01 января	228	3
Увеличение в течение года	78	228
Восстановление резерва	(1)	(3)
Остаток на 31 декабря	305	228

В течение отчетного периода движение по счету оценочного резерва под обесценение авансов, выданных поставщикам, было следующим:

млн.руб.	2015	2014
Остаток на 01 января	-	-
Увеличение в течение года	171	-
Остаток на 31 декабря	171	-

В течение отчетного периода движение по счету оценочного резерва под обесценение прочей дебиторской задолженности было следующим:

млн.руб.	2015	2014
Остаток на 01 января	23	8
Увеличение в течение года	8	15
Списание резерва	(14)	-
Остаток на 31 декабря	17	23

(с) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Группа столкнется с трудностями при выполнении своих обязательств, связанных с финансовыми обязательствами, погашаемыми денежными средствами или иным финансовым активом. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы гарантировать, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации Группы.

Каждый год Группа готовит бюджет денежных средств в целях прогнозирования потенциального дефицита ликвидности, а также выявления источников покрытия такого дефицита.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая ожидаемые процентные платежи и исключая влияние соглашений о зачете. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ ниже, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств:

млн.руб.

2015	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	0-6 мес.	6-12 мес	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	Более 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства									
Обеспеченные банковские кредиты	671	759	45	299	415	-	-	-	-
Необеспеченные банковские кредиты	8 105	10 840	757	934	3 806	2 461	2 253	629	-
Необеспеченные облигации	4 468	5 100	1 388	1 293	2 419	-	-	-	-
Прочие необеспеченные займы	567	885	16	16	30	809	14	-	-
Обязательства по финансовой аренде	114	127	26	37	58	6	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	5 625	5 625	3 439	1 602	487	-	-	-	97
	19 550	23 336	5 671	4 181	7 215	3 276	2 267	629	97
Поручительства выданные третьим сторонам									
Поручительства выданные третьим сторонам (Примечание 31 (d))	2 460	2 460	2 460	-	-	-	-	-	-
	2 460	2 460	2 460	-	-	-	-	-	-

млн.руб.

2014	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	0-6 мес.	6-12 мес	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	Более 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства									
Обеспеченные банковские кредиты	671	854	44	51	344	415	-	-	-
Необеспеченные банковские кредиты	7 244	9 338	1 658	1 406	1 540	3 100	1 634	-	-
Необеспеченные облигации	5 013	6 293	346	872	2 655	2 420	-	-	-
Прочие необеспеченные займы	989	1 465	32	140	43	287	934	29	-
Обязательства по финансовой аренде	167	196	44	13	75	58	6	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	9 562	9 562	6 760	209	2 031	533	7	22	-
	23 646	27 708	8 884	2 691	6 688	6 813	2 581	51	-
Поручительства выданные третьим сторонам									
Поручительства выданные третьим сторонам (Примечание 31 (d))	1 632	1 632	1 632	-	-	-	-	-	-
	1 632	1 632	1 632	-	-	-	-	-	-

(d) Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации отдачи.

(i) Валютный риск

Группа подвергается валютному риску в отношении кредитов, выраженных в евро - валюте, отличных от функциональной валюты предприятий Группы - российского рубля.

Подверженность валютному риску

Подверженность Группы валютному риску, исходя из номинальных величин, была следующей:

млн.руб.	Выражены в евро	Выражены в евро
	2015	2014
Денежные средства и их эквиваленты и банковские депозиты (более 3 месяцев)	10	1 511
Кредиты и займы	-	(1 384)
Общая величина, подверженная риску	10	127

В течение периода применялись следующие существенные курсы иностранных валют:

млн.руб.	Средний курс		Курс на отчетную дату	
	2015	2014	2015	2014
1 евро	67,78	50,77	79,70	68,34
1 доллар	60,96	38,36	72,88	56,26

(ii) Риск изменения процентной ставки

Риск изменения процентной ставки – это риск того, изменения в переменных процентных ставках негативно повлияют на финансовые результаты Группы. Группа не использует производные финансовые инструменты для управления подверженностью риску изменения процентной ставки.

Структура

На отчетную дату структура процентных финансовых инструментов Группы, сгруппированных по типам процентных ставок, была следующей:

млн.руб.	Балансовая стоимость	
	2015	2014
Финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	10 142	12 005
Финансовые обязательства	(13 925)	(11 500)
	(3 783)	505
Финансовые инструменты с переменной ставкой процента		
Финансовые обязательства	-	(2 584)
	-	(2 584)

Анализ чувствительности справедливой стоимости по финансовым инструментам с фиксированной процентной ставкой

Группа не учитывает какие-либо финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой процента по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на прибыль или убыток.

(е) Сравнительный анализ справедливой и балансовой стоимости

По мнению руководства Группы, справедливая стоимость финансовых активов и обязательств Группы приближается к их балансовой стоимости.

(f) Управлением капиталом

Совет директоров проводит политику поддержания устойчивой базы капитала с тем, чтобы сохранить доверие инвесторов, кредиторов и рынка, а также обеспечить будущее развитие бизнеса. Группа управляет своим капиталом так, чтобы предприятия Группы могли продолжать непрерывную деятельность, увеличивая прибыль акционеров путем оптимизации соотношения заемного и собственного капитала. Руководство Группы анализирует структуру капитала на регулярной основе. В рамках данного анализа руководство учитывает стоимость капитала и риски, связанные с ним.

Капитал Группы включает чистую задолженность (займы, описанные в Примечании 25, уменьшенные на величину денежных средств и их эквивалентов) и собственный капитал (включая выпущенный капитал и нераспределенную прибыль, как описано в Примечании 22). Группа не является объектом каких-либо внешних требований к структуре капитала.

Соотношение заемного и собственного капитала Группы по состоянию на конец отчетного периода было следующим:

млн.руб.	2015	2014
Итого долговые обязательства	13 811	13 917
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов	(6 993)	(8 529)
За вычетом: банковских депозитов (более 3 месяцев)	(480)	(859)
Нетто величина долговых обязательств	6 338	4 529
Итого собственный капитал	41 733	36 138
Отношение долговых обязательств к собственному капиталу	15%	13%

Обязательства по финансовой аренде в размере 114 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2015 года (167 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2014 года) включены в состав торговой и прочей кредиторской задолженности (как представлено в Примечании 27) и не включены в общую сумму задолженности по займам.

29 Операционная аренда

Платежи по нерасторгаемым договорам операционной аренды следующие:

млн.руб.	2015	2014
Менее года	30	32
От 1 до 5 лет	59	42
Свыше 5 лет	356	300
	445	374

Группа арендует ряд земельных участков для строительства жилых и коммерческих помещений для продажи, а также земельные участки, занятые собственными производственными и офисными помещениями по договорам операционной аренды.

Арендные платежи за земельные участки, на которых строятся жилые и коммерческие помещения, капитализируются в стоимость строительства этих помещений.

Подобные договоры, как правило, действуют в период строительства помещений. После окончания строительства и продажи этих помещений, арендная плата осуществляется владельцами этих помещений. Арендные платежи обычно ежегодно увеличивается, что отражает рыночные тенденции.

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2015 года, арендная плата в сумме 21 млн. руб. (за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2014 года: 35 млн. руб.) была признана в качестве расхода в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в отношении операционной аренды, в то время как 9 руб. млн. (12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2014 года: 10 млн. руб.) были капитализированы в стоимость строящихся жилых и коммерческих помещений.

30 Обязательства по капитальным затратам

По состоянию на 31 декабря 2015 и 31 декабря 2014 года Группа не имеет обязательств по осуществлению капитальных затрат.

31 Условные активы и обязательства

(а) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не являются общедоступными. Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками бизнеса, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенным объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь адекватного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Судебные разбирательства

В течение отчетного периода Группа была вовлечена в ряд судебных разбирательств, возникших в ходе обычного ведения бизнеса, как в качестве истца, так и в качестве ответчика. По мнению руководства, отсутствуют судебные разбирательства или поданные иски, которые могли бы иметь существенное влияние на результаты деятельности или финансовое положение Группы, и

которые не были включены или раскрыты в Примечаниях к настоящей консолидированной финансовой отчетности.

(с) Условные налоговые обязательства

Налоговая система Российской Федерации, будучи относительно новой, характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами.

Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет, однако при определенных обстоятельствах этот срок может быть увеличен. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

Данные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами, особенно в связи с проведенной реформой высших судебных органов, отвечающих за разрешение налоговых споров, может быть иной и, в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

(d) Гарантии

По состоянию на 31 декабря 2015 года в рамках основной хозяйственной деятельности Группа выдала поручительства в обеспечение обязательств связанных сторон на общую сумму 2 460 млн. руб., согласно договорам поручительства (по состоянию на 31 декабря 2014: 1 632 млн. руб.).

32 Операции со связанными сторонами

(а) Операции с участием руководящих сотрудников и членов их семей

(i) Вознаграждения руководящим сотрудникам

Вознаграждения, полученные ключевыми руководящими сотрудниками в отчетном периоде, составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал (см. Примечание 10).

млн.руб.	2015	2014
Заработная плата и премии	106	158
	106	158

(ii) Прочие операции

Продажи ключевым руководящим сотрудникам раскрываются ниже:

млн.рублей	Стоимость сделки		Непогашенная задолженность	
	2015	2014	2015	2014
Продажа квартир и помещений	1	89	(94)	68
	1	89	(94)	68

(b) Операции с прочими связанными сторонами

Информация об операциях Группы с прочими связанными сторонами представлена в следующих таблицах.

(i) Выручка

млн.руб.	Стоимость сделки		Непогашенная задолженность	
	2015	2014	2015	2014
Материнская компания	64	1	-	2
Ассоциированные компании	270	355	49	62
Прочие связанные стороны	651	1 124	328	452
	985	1 480	377	516

Все расчеты по операциям со связанными сторонами подлежат урегулированию денежными средствами. Вся эта задолженность является необеспеченной.

(ii) Расходы

млн.руб.	Стоимость сделки		Непогашенная задолженность	
	2015	2014	2015	2014
Материнская компания	476	470	(99)	26
Ассоциированные компании	5 551	3 146	1 472	789
Прочие связанные стороны	1 280	7 102	195	299
	7 307	10 718	1 568	1 114

Все расчеты по операциям со связанными сторонами подлежат урегулированию денежными средствами. Вся эта задолженность является необеспеченной.

Общая сумма вознаграждения за услуги по управлению за 12 месяцев 2015 году составила 364 млн. руб. (за 12 месяцев 2014 года: 470 млн. руб.)

По состоянию на 31 декабря 2015 года Группой приобретены и заложены банковские векселя на сумму 140 млн. руб. (на 31 декабря 2014 года: 329 млн. руб.) под исполнение обязательств связанных сторон (см. Примечания 16, 20).

(iii) Займы

млн.руб.	Сумма займов		Непогашенная задолженность	
	2015	2014	2015	2014
Займы выданные				
Ассоциированные компании	90	-	90	-
Прочие связанные стороны	11	-	11	-
Займы полученные				
Ассоциированные компании	-	-	-	-
Прочие связанные стороны	(422)	674	567	989
	(321)	674	668	989

Заем, полученный от предприятий, подконтрольных материнскому предприятию Группы, является процентным и подлежит погашению в сроки, указанные в договорах.

Согласно договорам займа, полученных от предприятий, подконтрольных материнскому предприятию, а также вся сумма процентов, которая будет накоплена за весь период пользования займом, подлежат погашению в 2018 году. Справедливая стоимость займов была определена как приведенная стоимость ожидаемых в будущем потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента. Сумма дисконта была отнесена в нераспределенную прибыль в Капитале.

(iv) Прочие операции

млн.рублей	Стоимость сделки		Непогашенная задолженность	
	2015	2014	2015	2014
Прочие связанные стороны (Примечание 18 b)	1 693	-	-	-
	1 693	-	-	-

33 Дочерние предприятия

Существенные дочерние предприятия

Основными дочерними компаниями являются ООО «ЭталонАктив» (до 15 января 2015 г. – ЗАО «АКТИВ»), ЗАО «СПб МФТЦ», ЗАО «ЦУН», ООО «Дайкар», ООО «УМ «Эталон», ООО «ЖК Московский».

34 События после отчетной даты

Финансовые события

02 марта 2016 г. Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА) присвоило ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» рейтинг кредитоспособности (долгосрочной кредитоспособности) на уровне А+, «Очень высокий уровень кредитоспособности», первый подуровень. Прогноз по рейтингу – «стабильный».

После отчетной даты (15 марта 2016 г.) по облигационному займу ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» серии 02 (государственный номер выпуска 4-02-17644-J) были полностью и своевременно

исполнены обязательства по выплате 13-го купона и амортизации 11% номинальной стоимости. В общей сложности было выплачено 550 млн. руб. номинальной стоимости облигационного займа, исходя из расчета 110 руб. на 1 облигацию, и 143,1 млн. руб. купонного дохода, исходя из расчёта 28,62 руб. на 1 облигацию (12,9% годовых).

После отчетной даты международное рейтинговое агентство Standard & Poor's изменило подход к присвоению рейтинговых оценок в странах, отнесенных к группе С (Россия, Казахстан и Украина), вследствие чего 11 февраля 2016 г. Standard & Poor's подтвердило долгосрочные кредитные рейтинги на уровне 'B+' по международной шкале и 'ruA' по национальной шкале в отношении облигаций ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» серии 02 (государственный номер выпуска 4-02-17644-J), а также исключило использование ранее присвоенных рейтингов ожидаемого уровня возмещения долга в отношении облигаций ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» серии 02.

После отчетной даты ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» предоставил заём связанной стороне ОАО «Управляющая компания «Дмитровская» в сумме 197 млн. руб. (всего сумма договора 986 млн. руб.).

Прошнуровано, сброшюровано,
пронумеровано и скреплено

печатью 54

Всего 58 л. (сложно 6) листов.



С.М. Харичкин
Директор по аудиту
Санкт-Петербургского филиала
АО "КПМГ"- Северо-западный
региональный центр