

АО «Группа компаний «Пионер»

**Консолидированная финансовая
отчетность за 2016 год
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	8
Пояснения к консолидированной финансовой отчетности	9



Акционерное общество «КПМГ»
Пресненская наб., 10
Москва, Россия 123112
Телефон +7 (495) 937 4477
Факс +7 (495) 937 4400/99
Internet www.kpmg.ru

Аудиторское заключение

Акционерам АО «Группа компаний «Пионер»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности АО «Группа компаний «Пионер» (далее – «Компания») и его дочерних компаний (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 года и консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2016 год, а также пояснений, 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. 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.

Аудируемое лицо. АО «Группа компаний «Пионер».

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 5077746855049.

Москва, Россия

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

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628

Член Саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11803053203.

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 2016 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Фонарева С.Б.

Директор

АО «КПМГ»

Москва, Россия

26 апреля 2017 года



АО «Группа компаний «Пионер»
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год,
закончившийся 31 декабря 2016 года

тыс. руб.	Пояснение	2016	2015
Выручка	6	22 943 752	17 542 760
Себестоимость продаж		(16 573 796)	(13 852 844)
Валовая прибыль		6 369 956	3 689 916
Прочие доходы		121 633	87 720
Коммерческие расходы	7	(931 713)	(576 158)
Административные расходы	9	(1 833 024)	(1 346 159)
Прочие расходы	10	(433 755)	(95 626)
Результаты операционной деятельности		3 293 097	1 759 694
Финансовые доходы	11	748 276	383 751
Финансовые расходы	11	(1 420 851)	(872 970)
Прибыль до налогообложения		2 620 522	1 270 474
Расход по налогу на прибыль	12	(691 099)	(320 741)
Прибыль и общий совокупный доход, причитающийся собственникам Компании		1 929 423	949 733

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена Руководством АО «Группа компаний «Пионер» 26 апреля 2017 года и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор

АО «Группа компаний «Пионер»

Грудин А.Ю.



Финансовый директор

АО «Группа компаний «Пионер»

Гютченко А.А.

Показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с пояснениями на страницах 9 - 54, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

АО «Группа компаний «Пионер»

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 года

тыс. руб.	Пояснение	31 декабря 2016	31 декабря 2015
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная собственность	13	488 514	351 134
Основные средства	14	378 610	390 901
Нематериальные активы	15	1 491 791	1 909 405
Прочие инвестиции	16	4 963 918	53 979
Отложенные налоговые активы	17	543 338	456 690
Торговая и прочая дебиторская задолженность		26 750	26 753
Итого внеоборотных активов		7 892 921	3 188 862
Оборотные активы			
Запасы	18	17 258 830	14 768 684
Прочие инвестиции	16	208 447	301 755
Торговая и прочая дебиторская задолженность	19	1 387 896	1 152 107
Предоплаты	16	-	1 907 930
Денежные средства и их эквиваленты	20	2 990 939	1 672 879
Активы, предназначенные для продажи		-	11 667
Итого оборотных активов		21 846 112	19 815 022
Всего активов		29 739 033	23 003 883
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Акционерный капитал	21 (a)	1 000	1 000
Нераспределенная прибыль		2 808 154	1 807 949
Итого собственного капитала		2 809 154	1 808 949
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	22	9 116 739	3 625 490
Неконтролирующая доля	21 (c)	291 595	13 938
Отложенные налоговые обязательства	17	42 585	37 714
Итого долгосрочных обязательств		9 450 919	3 677 142
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	22	1 044 474	2 580 132
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	15 044 446	13 918 875
Резервы	23	1 390 040	1 018 785
Итого краткосрочных обязательств		17 478 960	17 517 792
Итого обязательств		26 929 879	21 194 935
Всего собственного капитала и обязательств		29 739 033	23 003 883

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с пояснениями на страницах 9 - 54, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

АО «Группа компаний «Пионер»
*Консолидированный отчет об изменениях в капитале за год,
закончившийся 31 декабря 2016 года*

тыс. руб.	Пояснение	Собственный капитал, принадлежащий собственникам Компании		Всего собственного капитала
		Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	
Остаток на 1 января 2015 года		1 000	971 517	972 517
Прибыль и прочий совокупный доход за отчетный год			949 733	949 733
Дивиденды		-	(113 301)	(113 301)
Остаток на 31 декабря 2015 года		1 000	1 807 949	1 808 949
Общий совокупный доход				
Прибыль и прочий совокупный доход за отчетный год			1 929 423	1 929 423
Операции с собственниками Компании				
Выбытие дочерних предприятий	24 (b)	-	(246 030)	(246 030)
Дивиденды	21 (b)	-	(479 756)	(479 756)
Увеличение неконтролирующей доли	21 (c)	-	(203 432)	(203 432)
Итого операций с собственниками Компании			(929 218)	(929 218)
Остаток на 31 декабря 2016 года		1 000	2 808 154	2 809 154

Показатели консолидированного отчета об изменениях в капитале следует рассматривать в совокупности с пояснениями на страницах 9 - 54, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

тыс. руб.	Пояс- нение	2016	2015
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль до налогообложения		2 620 522	1 270 474
Корректировки:			
Амортизация	14, 15	99 309	27 430
Убыток от выбытия дочернего предприятия	24 (a)	11 899	-
Прибыль от выбытия инвестиционной собственности и активов, предназначенных для продажи		(36 077)	-
Корректировка ранее начисленных обязательств по вознаграждениям работников		(24 270)	-
Обесценение прочей дебиторской задолженности		55 276	34 184
Обесценение запасов		-	284 302
Финансовые доходы	11	(748 276)	(383 751)
Финансовые расходы	11	1 420 851	872 970
Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов		3 399 234	2 105 609
Уменьшение запасов		408 559	284 322
Уменьшение / (увеличение) торговой и прочей дебиторской задолженности		302 135	(2 500 053)
(Уменьшение) / увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности		(101 792)	1 142 334
Увеличение резервов		493 602	301 714
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		4 501 738	1 333 926
Налог на прибыль уплаченный		(688 955)	(431 312)
Проценты уплаченные		(1 151 822)	(832 618)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности		2 660 961	69 996
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от продажи инвестиционной собственности и активов, предназначенных для продажи		82 864	-
Денежные средства выбывших дочерних предприятий	24	(21 259)	-
Проценты полученные		647 620	254 604
Приобретение объектов основных средств и инвестиционной собственности		(233 596)	(342 556)
Приобретение нематериальных активов		(2 901 870)	(1 314 229)
Займы выданные		(3 439 550)	(175 498)
Займы погашенные		355 785	890 484
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(5 510 006)	(687 195)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств		15 731 894	7 959 640
Возврат заемных средств		(11 448 064)	(6 855 143)
Дивиденды уплаченные		(91 000)	(113 301)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		4 192 830	991 196
Нетто увеличение денежных средств и их эквивалентов		1 343 785	373 997
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного года		1 672 879	1 298 882
Влияние изменения валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(25 725)	-
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного года	20	2 990 939	1 672 879

Выручка за 2016 год включает продажу квартир, переданных контрагентам за ранее оказанные услуги и приобретенные инвестиционные права, в общей сумме 204 114 тыс. руб.

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с пояснениями на страницах 9 - 54, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

1 Отчитывающееся предприятие

(а) Организационная структура и деятельность

АО «Группа компаний «Пионер» (далее – «Компания») и ее дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») зарегистрированы в Российской Федерации и реализуют проекты по строительству жилой и коммерческой недвижимости и их последующей продажей. Деятельность Группы ведется преимущественно в Москве и Санкт-Петербурге.

Компания была учреждена в 2007 году и зарегистрирована по адресу: город Москва, улица Малая Пироговская, 3.

Непосредственными акционерами Компании являются юридические лица:

- ООО «Новый Колизей» (50% владения);
- ООО «Управляющая компания «Элемент» (50% владения).

Конечными бенефициарами Группы являются физические лица, которые правомочны управлять деятельностью Группы по своему собственному усмотрению и в своих собственных интересах. Операции со связанными сторонами раскрыты в пояснении 29.

(б) Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Продолжающийся конфликт на Украине и связанные с ним события привели к пересмотру оценок рисков ведения бизнеса в Российской Федерации в сторону увеличения. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады, Австралии и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенному снижению доступности источников долгового финансирования. Оценить последствия введенных санкций и угрозы введения новых санкций в будущем в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

Представленная 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 Основы учета

(а) Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности

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

4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки регулярно 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.

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в финансовой отчетности, представлена в следующих пояснениях:

- Пояснение 6 – признание выручки.
- Пояснение 26 – оценочные резервы в отношении торговой дебиторской задолженности и займов выданных.
- Пояснение 28 – условные обязательства.

Информация о допущениях и расчетных оценках в отношении неопределенностей, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуются существенно изменить отраженные в консолидированной финансовой отчетности показатели, представлена в следующих пояснениях:

- Пояснение 13 – оценка инвестиционной собственности.
- Пояснение 15 – оценка нематериальных активов.
- Пояснение 16 – прочие инвестиции.
- Пояснение 17 - отложенные налоговые активы и обязательства.
- Пояснение 18 – оценка запасов.
- Пояснения 23 – резервы.
- Пояснение 28 – условные обязательства.

Оценка справедливой стоимости

Определенные положения учетной политики Группы и ряд раскрытий требуют оценки справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств.

При оценке справедливой стоимости актива или обязательства Группа применяет, насколько это возможно, наблюдаемые рыночные данные. Оценки справедливой стоимости относятся к различным уровням иерархии справедливой стоимости в зависимости от исходных данных, используемых в рамках соответствующих методов оценки:

- Уровень 1: котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках.
- Уровень 2: исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (т. е. такие как цены), либо косвенно (т. е. определенные на основе цен).
- Уровень 3: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные).

Если исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, могут быть отнесены к различным уровням иерархии справедливой стоимости, то оценка справедливой стоимости в целом относится к тому уровню иерархии, которому соответствуют исходные данные наиболее низкого уровня, являющиеся существенными для всей оценки.

Группа признает переводы между уровнями иерархии справедливой стоимости на дату окончания отчетного периода, в течение которого данное изменение имело место.

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в следующих пояснениях:

- Пояснение 13 – оценка инвестиционной собственности.
- Пояснение 26 – финансовые инструменты.

5 Операционные сегменты

Группа имеет два отчетных сегмента, выделенных по географическому принципу, – г. Москва и г. Санкт-Петербург, которые представляют собой стратегические бизнес-единицы Группы, управление которыми осуществляется отдельно. Внутренние управленческие отчеты по каждой из стратегических бизнес-единиц анализируются директорами направлений Группы как минимум ежеквартально.

Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов, рассчитанной на базе внутренней управленческой отчетности. Внутренняя управленческая отчетность составляется в соответствии с принципами, использованными при подготовке консолидированной финансовой отчетности Группы по МСФО и анализируется директорами направлений ежеквартально.

(а) Информация об отчетных сегментах

тыс. руб.	Москва		С.Петербург		Итого	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Выручка отчетных сегментов	20 235 337	12 814 788	2 708 415	4 733 099	22 943 752	17 547 887
Исключение выручки от продаж между сегментами	-	-	-	(5 127)	-	(5 127)
Консолидированная выручка	20 235 337	12 814 788	2 708 415	4 727 972	22 943 752	17 542 760
Финансовые доходы	652 143	242 283	96 133	141 468	748 276	383 751
Финансовые расходы	(911 717)	(625 237)	(509 134)	(247 733)	(1 420 851)	(872 970)
Прибыль/ (убыток) отчетных сегментов до налогообложения	3 345 544	789 960	(725 022)	480 514	2 620 522	1 270 474
Исключение (прибыли) / убытка по операциям между сегментами	(126 637)	(99 070)	126 637	99 070	-	-
Консолидированная прибыль / (убыток) до налогообложения	3 218 907	690 890	(598 385)	579 584	2 620 522	1 270 474
Активы сегмента после исключения расчетов между сегментами	23 979 174	17 900 414	5 759 859	5 103 468	29 739 033	23 003 883
Обязательства сегмента после исключения расчетов между сегментами	(22 252 961)	(16 507 528)	(4 676 918)	(4 487 406)	(26 929 879)	(21 194 934)
Расчеты между сегментами	2 041 627	857 796	(2 041 627)	(857 796)	-	-
Чистые активы сегмента	3 767 840	2 050 682	(958 686)	(241 733)	2 809 154	1 808 949

В своем анализе деятельности операционных сегментов Группа не распределяет на операционный сегмент г. Санкт-Петербург вознаграждение старшего руководящего персонала, а также аренду штаб-квартиры Группы, а полностью относит их на операционный сегмент г. Москва.

В 2016 и 2015 годах ни по одному из покупателей объем продаж не превысил 10% от общей выручки Группы.

6 Выручка

тыс. руб.	2016	2015
Выручка от реализации квартир	16 517 637	11 506 728
Выручка от реализации услуг по отделке квартир (i)	2 908 410	1 434 756
Выручка от реализации коммерческой недвижимости за исключением апартаментов	1 567 330	2 349 163
Выручка от реализации апартаментов	1 296 421	1 729 398
Выручка от реализации машиномест	590 298	522 715
Выручка от аренды и оказания прочих услуг	63 656	-
Итого выручки	22 943 752	17 542 760

(i) Отделка квартир

Ряд договоров содержат два идентифицируемых компонента – реализация объектов недвижимости и отделка квартир, по которым выручка признается отдельно для каждого компонента.

Вся признанная в отчетном периоде выручка по отделке относится к квартирам, выручка по реализации которых была признана в 2015-2016 годах. В то же время по состоянию на отчетную дату отделка некоторых квартир, реализация которых была отражена в отчетном периоде, не завершена, и, соответственно, выручка в части незавершенных работ не была признана.

Отделка квартир по договорам, где данный вид услуг признается отдельным компонентом выручки, признана по мере оказания услуг пропорционально фактически понесенным затратам к общим планируемым затратам по каждой квартире.

Расчеты по отделке квартир, работы по которым не закончены на конец отчетного года, приведены ниже:

тыс. руб.	2016	2015
Затраты, понесенные на отчетную дату	50 327	442 193
Прибыль, признанная по отчетную дату	8 881	133 727
Выручка, признанная на отчетную дату	59 208	575 920
Денежные средства полученные	478 815	1 483 423
Кредиторская задолженность перед покупателями	419 607	907 503

7 Коммерческие расходы

тыс. руб.	2016	2015
Реклама и маркетинг	691 364	451 361
Затраты на персонал	153 644	81 298
Амортизация	53 271	-
Прочие коммерческие расходы	33 433	43 499
	931 713	576 158

8 Затраты на персонал

тыс. руб.	2016	2015
Оплата труда персонала	345 564	357 297
Премии	831 306	563 112
Социальные налоги и сборы	230 072	185 819
	1 406 942	1 106 228

9 Административные расходы

тыс. руб.	2016	2015
Затраты на персонал	1 253 298	1 024 930
Расходы на содержание электрических сетей в законченном строительстве проекте	-	51 297
Расходы на аренду офиса	123 965	80 381
Амортизация	46 039	27 430
Информационно-консультационные услуги	138 622	41 077
Прочие административные расходы	271 100	121 044
	1 833 024	1 346 159

10 Прочие расходы

тыс. руб.	2016	2015
Обесценение авансов, выданных поставщикам и прочей дебиторской задолженности	(88 155)	(34 184)
Расходы на благотворительность	(58 000)	(30 750)
Резервы по судебным разбирательствам	(79 784)	-
НДС и штрафные санкции по налогам	(77 354)	-
Резерв по урегулированию споров	(53 278)	-
Прочие расходы	(77 184)	(30 692)
	(433 755)	(95 626)

11 Финансовые доходы и расходы

тыс. руб.	2016	2015
Финансовые доходы		
Процентный доход по займам и депозитам	376 099	78 386
Штрафы и санкции взысканные (i)	347 150	166 900
Эффект от существенного пересмотра условий договоров займа со связанными сторонами	-	112 680
Прочие доходы	25 027	25 785
	748 276	383 751
Финансовые расходы		
Расходы на выплату процентов по кредитам и займам	(1 214 890)	(802 765)
Высвобождение дисконта по займам полученным	(99 808)	(40 358)
Неконтролирующая доля участия (см. Пояснение 21 (с))	(74 225)	-
Прочие расходы	(31 928)	(29 847)
	(1 420 851)	(872 970)

(i) В связи с несвоевременным утверждением проекта планировки территории под жилой комплекс в Новой Москве, в котором Группа выступает в роли соинвестора, были взысканы штрафные санкции с застройщика. См. также пояснение 16.

12 Расход по налогу на прибыль

Применимая налоговая ставка для Группы составляет 20%, которая представляется собой ставку налога на прибыль российских компаний.

тыс. руб.	2016	2015
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(582 140)	(398 285)
Доначисления в отношении предшествующих лет	(99 263)	-
	(681 403)	(398 285)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	9 696	77 544
Общая сумма расхода по налогу на прибыль	(691 099)	(320 741)

Выверка относительно эффективной ставки налога:

	2016		2015	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Прибыль до налогообложения	2 620 522	100	1 270 474	100
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(524 104)	20	(254 097)	20
Невычитаемые расходы	(93 843)	4	(60 046)	5
Влияние признанных отложенных налоговых активов	26 111	(1)	(6 598)	1
Недоначислено в предшествующие отчетные периоды (*)	(99 263)	3	-	-
	(691 099)	26	(320 741)	26

(*) В 2016 году была завершена налоговая проверка нескольких компаний Группы, в результате которых были начислены дополнительные требования по налогу на прибыль на общую сумму 99 млн. руб.

13 Инвестиционная собственность

тыс. руб.

Остаток на 1 января 2015	-
Перевод из запасов	185 223
Поступления	142 180
Перевод из активов, предназначенных для продажи	35 120
Изменения справедливой стоимости	(11 389)
Остаток на 31 декабря 2015	351 134
Поступление (i)	172 500
Выбытие	(35 120)
Остаток на 31 декабря 2016	488 514

(i) В 2016 году Группа начала строительство школы по адресу г. Москва, ул. Лазоревый проезд, окончание строительства которой запланировано на 2018 год. По состоянию на 31 декабря 2016 года объект учтен по стоимости незавершенного строительства в размере 172 500 тыс. руб., т.к. степень готовности сравнительно не высока и надежно определить справедливую стоимость не представляется возможным. Школа будет сдана в аренду одному из международных операторов.

По остальным объектам руководство произвело оценку справедливой стоимости на 31 декабря 2016 года методом прямой капитализации денежных потоков, используя ставку капитализации 13%, и не признало какого-либо изменения по сравнению с 31 декабря 2015 года. При оценке использовались следующие основные допущения:

Объект	Площадь зданий, тыс. м2	Ставка аренды, млн.руб. в год (без НДС)	Год заключе- ния договора аренды	Период аренды, лет	Справедливая стоимость инвестицион- ной собствен- ности, тыс.руб.
Детский сад	4,2	34	2016	7	142 180
Фитнес центр	2,5	17	2015	10	136 170
Ресторан	0,4	6	2015	10	37 664
	7,1				351 134

14 Основные средства

тыс. руб.	Здания	Сети	Прочее	Итого
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2015 года	18 427	39 841	63 947	122 215
Поступления	250 339	-	92 218	342 557
Остаток на 31 декабря 2015 года	268 766	39 841	156 165	464 772
Остаток на 1 января 2016 года	268 766	39 841	156 165	464 772
Поступления	54 032	-	42 243	96 275
Выбытия	-	(15 269)	-	(15 269)
Остаток на 31 декабря 2016 года	322 798	24 572	198 408	545 778
Амортизация и убытки от обесценения				
Остаток на 1 января 2015 года	(455)	(1 594)	(47 045)	(49 094)
Амортизация за отчетный год	(15 316)	(996)	(8 465)	(24 777)
Остаток на 31 декабря 2015 года	(15 771)	(2 590)	(55 510)	(73 871)
Остаток на 1 января 2016 года	(15 771)	(2 590)	(55 510)	(73 871)
Амортизация за отчетный год	(49 346)	-	(46 541)	(95 887)
Выбытия	-	2 590	-	2 590
Остаток на 31 декабря 2016 года	(65 117)	-	(102 051)	(167 168)
Балансовая стоимость				
На 1 января 2015 года	17 972	38 247	16 902	73 121
На 31 декабря 2015 года	252 995	37 251	100 655	390 901
На 31 декабря 2016 года	257 681	24 572	96 357	378 610

15 Нематериальные активы

тыс. руб.	Инвестицион- ные права	Прочие нематериальные активы	Итого
Первоначальная стоимость			
Остаток на 1 января 2015 года	5 199 930	22 586	5 222 516
Поступления	1 874 945	9 284	1 884 229
Выбытия	(5 183 412)		(5 183 412)
Остаток на 31 декабря 2015 года	1 891 463	31 870	1 923 333
Остаток на 1 января 2016 года	1 891 463	31 870	1 923 333
Поступления	3 472 867	21 189	3 494 056
Перевод в запасы	(3 908 249)		(3 908 249)
Остаток на 31 декабря 2016 года	1 456 081	53 059	1 509 140
Амортизация и убытки от обесценения			
Остаток на 1 января 2015 года	-	(11 275)	(11 275)
Амортизация за год	-	(2 653)	(2 653)
Остаток на 31 декабря 2015 года	-	(13 928)	(13 928)
Остаток на 1 января 2016 года	-	(13 928)	(13 928)
Амортизация за год	-	(3 421)	(3 421)
Остаток на 31 декабря 2016 года	-	(17 349)	(17 349)
Балансовая стоимость			
На 1 января 2015 года	5 199 930	11 311	5 211 241
На 31 декабря 2015 года	1 891 463	17 942	1 909 405
На 31 декабря 2016 года	1 456 081	35 710	1 491 791

Проверка на обесценение

По состоянию на 31 декабря 2016 года в состав инвестиционных прав входят в основном следующие затраты:

- затраты на приобретение участка, подготовку территории и разработку предпроектной документации в г. Москва в размере 703 654 тыс. руб.;
- обеспечительный платеж в размере 150 000 тыс. руб. на право приобретения 100% доли в обществе, владеющем участком в г. Москва. Сделку планируется завершить в 2017 году. Общая сумма сделки ориентировочно составит 1,1 млрд. руб.;
- затраты на приобретение участка в г. Москва в размере 578 984 тыс. руб., из которых по состоянию на 31 декабря 2016 года было оплачено 268 500 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2016 года контроль над компанией, владеющей участком, еще не был получен. В случае, если сделка не будет завершена, существует риск возникновения обесценения оплаченной части инвестиции в данный проект. Руководство ожидает получить контроль в 2017 году.

В 2016 году Группа изменила учетную политику в части момента перевода инвестиционных прав в запасы, которым является начало разработки проектной документации, т.к. это, по мнению руководства, является началом активного девелопмента проекта. Ранее перевод производился в момент получения первого разрешения на строительство по микрорайону. Изменение учетной политики не повлияло на презентацию сравнительных показателей.

По состоянию на 31 декабря 2016 года руководство Группы провело проверку инвестиционных прав на обесценение. Для определения возмещаемой стоимости инвестиционных прав использовался метод дисконтированных денежных потоков. Ключевые допущения, использованные руководством при проверке объектов инвестиционных прав на обесценение, существенно не претерпели изменений по сравнению с 31 декабря 2015 года и приведены ниже:

- прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого проекта;
- начало девелопмента – 2018 год;
- цены продажи недвижимости прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре 2016 года с ежегодной индексацией 7-12%;
- период продаж заложен 3-5 лет с даты начала строительства;
- ставка дисконтирования – 25%.

По результатам проведенной проверки обесценения не было выявлено.

Возмещаемая величина наиболее чувствительна к изменениям в допущениях в ставке дисконтирования и ценах продажи. Как повышение ставки дисконтирования на 5 процентных пунктов, так и снижение ожидаемых цен продажи м2 на 10% не приводит к обесценению.

16 Прочие инвестиции

В данном пояснении представлена информация о прочих инвестициях Группы.

тыс. руб.	2016	2015
Долгосрочные займы выданные (i)	4 963 918	53 979
Краткосрочные займы выданные (ii)	208 447	301 755
	5 172 365	355 734

(i) Долгосрочные займы выданные

Долгосрочные займы в основном представлены следующими:

- заем застройщику жилого микрорайона общей площадью 75 тыс. м2 в Московской области, предоставленный в июне 2016 года в размере 3 000 000 тыс. руб. сроком погашения в сентябре 2020 года под 13,75% годовых. Начиная с 2018 года обе стороны имеют право выйти из договора.
- средства, предоставленные в мае 2015 года в счет оплаты инвестиционного взноса в размере 1 907 930 тыс. руб. по инвестиционному договору на участие в финансировании строительства жилого комплекса в Новой Москве, общей площадью 30 тыс. м2, учтенные в качестве предоплаты за квартиры при первоначальном признании. В октябре 2016 года условия договора были пересогласованы: срок погашения был продлен до декабря 2020 года и стали начисляться проценты в размере 14,25% годовых, в связи с чем предоплата была классифицирована как долгосрочный заем. Начиная с 2016 года обе стороны имеют право выйти из договора.

Возврат средств по займам может быть осуществлен денежными средствами или квартирами в данных жилых микрорайонах.

(ii) Краткосрочные займы выданные

По состоянию на 31 декабря 2016 года в составе краткосрочных займов отражены неоплаченные проценты по долгосрочным займам в размере 96 510 тыс. руб.

Также Группа выдала необеспеченные займы на срок до года под 1-9% годовых.

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об убытках от обесценения займов выданных раскрыта в пояснении 26.

17 Отложенные налоговые активы и обязательства

(a) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

тыс. руб.	Активы		Обязательства		Нетто-величина	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Запасы	243 841	256 647	-	-	243 841	256 647
Торговая и прочая дебиторская задолженность	11 055	6 837	(51 783)	(134 764)	(40 728)	(127 927)
Кредиты и займы	-	-	(14 586)	(36 977)	(14 586)	(36 977)
Вознаграждения работникам	20 697	4 896	-	-	20 697	4 896
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	1 662	(7 557)	(23 982)	(7 557)	(22 320)
Резервы	252 048	309 506	-	-	252 048	309 506
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	47 039	35 150	-	-	47 039	35 150
Налоговые активы/(обязательства)	574 680	614 698	(73 927)	(195 723)	500 753	418 976
Зачет налога	(31 342)	(158 008)	31 342	158 008	-	-
Чистые налоговые активы / (обязательства)	543 338	456 690	(42 585)	(37 714)	500 753	418 976

(b) Непризнанные отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы в сумме 271 630 тыс. руб. на 31 декабря 2016 года и 297 741 тыс. руб. на 31 декабря 2015 года не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц в связи с низкой вероятностью получения будущей налогооблагаемой прибыли компаниями Группы, против которой могут быть использованы эти налоговые выгоды.

(c) Непризнанные отложенные налоговые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2016 года временные разницы, возникшие в отношении инвестиций в дочерние предприятия, составили 5 175 215 тыс. руб. (на 31 декабря 2015 года: 3 870 758 тыс. руб.). Отложенные налоговые обязательства в части данных временных разниц не были признаны в связи с тем, что Компания контролирует сроки восстановления соответствующих налогооблагаемых временных разниц и уверена, что они не будут восстановлены в обозримом будущем.

(d) Движение временных разниц в течение года

тыс. руб.	Признано в составе			31 декабря 2016 года
	1 января 2016 года	прибыли или убытка	Выбытие компаний (см. Пояснение 24)	
Запасы	256 647	4 629	(17 435)	243 841
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(127 927)	87 199	-	(40 728)
Кредиты и займы	(36 977)	9 036	13 355	(14 586)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(22 320)	(105 530)	120 293	(7 557)
Резервы	309 506	(32 718)	(24 740)	252 048
Вознаграждения работникам	4 896	15 801	-	20 697
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	35 150	11 889	-	47 039
	418 976	(9 696)	91 473	500 753

тыс. руб.	Признано в составе			31 декабря 2015 года
	1 января 2015 года	прибыли или убытка		
Запасы	253 627	3 020		256 647
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 549	(130 476)		(127 927)
Кредиты и займы	(16 268)	(20 709)		(36 977)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(46 042)	23 722		(22 320)
Резервы	143 215	166 292		309 507
Вознаграждения работникам	4 351	545		4 896
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	-	35 150		35 150
	341 431	77 544		418 976

18 Запасы

тыс. руб.	2016	2015
Незавершенное строительство на стадии активного девелопмента	10 593 920	8 760 932
Незавершенное строительство на стадии получения разрешительной документации	3 275 030	1 852 304
Готовая продукция и товары для перепродажи	3 342 149	4 145 844
Сырье и материалы	47 731	9 604
	17 258 830	14 768 684

Сроки ввода в эксплуатацию незавершенного строительства следующие:

тыс. руб.	2016	2015
2017-2018 годы	11 573 200	9 275 181
2019 год	2 295 750	-
2016 год	-	1 338 055
	13 868 950	10 613 236

Отраженный по состоянию на 31 декабря 2015 года резерв на обесценение в размере 404 302 тыс. руб. выбыл в связи с выбытием готовой продукции, по которой он был создан.

По состоянию на 31 декабря 2016 года обесценение отсутствует.

19 Торговая и прочая дебиторская задолженность

тыс. руб.	2016	2015
Торговая дебиторская задолженность	817 505	732 056
Авансы выданные	33 261	29 276
Дебиторская задолженность по налогам	109 384	257 523
Прочая дебиторская задолженность	427 746	133 252
	1 387 896	1 152 107

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, раскрыта в пояснении 26.

20 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. руб.	2016	2015
Денежные средства в кассе	668	428
Остатки на банковских счетах	500 732	726 451
Краткосрочные депозиты	2 489 539	946 000
	2 990 939	1 672 879

21 Капитал и резервы

(а) Акционерный капитал

Объявленный уставный капитал	2016	2015
Обыкновенные акции по 1 000 руб., шт.	1 000	1 000
Выпущено на конец года, полностью оплачено	1 000	1 000

Обыкновенные акции

Все акции предоставляют равноценные права на остаточные активы Компании.

Держатели обыкновенных акций имеют право на получение дивидендов, а также имеют право голосовать на собраниях Компании исходя из правила «одна акция – один голос».

(b) Дивиденды

Согласно действующему российскому законодательству, резервы Компании, подлежащие распределению, ограничиваются суммой остатка накопленной нераспределенной прибыли, отраженной в обязательной финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета. В 2016 году на общем собрании акционеров было принято решение о распределении дивидендов за 2015 и 2016 годы в размере 479 756 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2016 года дивиденды в размере 388 756 тыс. руб. не были выплачены.

(c) Неконтролирующая доля

В ноябре 2016 года Компания реализовала связанной стороне, выступающей в роли и от имени одного из акционеров, доли в дочерних компаниях Группы в г. Москва без потери контроля над дочерними компаниями. Убыток от данной операции в размере 203 432 тыс. руб. был признан в составе капитала как сделка с акционерами.

тыс. руб.

Остаток на 1 января 2016	13 938
Увеличение неконтролирующей доли через капитал	203 432
Доля неконтролирующей доли в прибыли, учтенная в составе финансовых расходов	74 225
Остаток на 31 декабря 2016	291 595

22 Кредиты и займы

В данном пояснении представлена информация об условиях соответствующих соглашений по процентным займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки, валютному риску и риску ликвидности представлена в пояснении 26.

тыс. руб.

	2016	2015
Долгосрочные обязательства		
Долгосрочные обеспеченные кредиты	2 986 025	3 000 488
Долгосрочные займы	126 503	618 169
Долговые ценные бумаги (i)	6 000 000	-
Долгосрочные обязательства финансового лизинга	4 211	6 833
	9 116 739	3 625 490
Краткосрочные обязательства		
Краткосрочные обеспеченные кредиты	546 760	484 894
Краткосрочные займы	404 294	32 743
Долговые ценные бумаги (ii)	93 420	2 062 495
	1 044 474	2 580 132

(i) В 2016 году АО «Группа компаний «Пионер» разместила 2 выпуска неконвертируемых облигаций на предъявителя в общем количестве 6 миллионов штук общей номинальной стоимостью 6 000 000 тыс. руб. сроком погашения в октябре 2019 года и июне 2021 года под процентную ставку 13,5-14% годовых. Оба выпуска предусматривают досрочное погашение по требованиям владельцев в 2018 году. Окончательные сроки погашения – октябрь 2019 года и июнь 2021 года.

(ii) По состоянию на 31 декабря 2015 года в состав краткосрочных долговых ценных бумаг входят размещенные АО «Группа компаний «Пионер» неконвертируемые облигации на предъявителя в количестве 2 миллионов штук общей номинальной стоимостью 2 000 000 тыс. руб. под процентную ставку 18% годовых. Облигации были погашены денежными средствами в 2016 году.

По состоянию на 31 декабря 2016 года долговые ценные бумаги включали накопленный неоплаченный купонный доход в размере 93 420 тыс. руб. (на 31 декабря 2015 года: 62 495 тыс. руб.).

(а) Условия погашения долга и график платежей

тыс. руб.	31 декабря 2016 г.				31 декабря 2015 г.			
	Вал.	Номиналь- ная ставка %	Эффективная ставка %	Срок платежа	Номиналь- ная стоимость	Балансо- вая стоимость	Номиналь- ная стоимость	Балансо- вая стоимость
Неконвертируемые облигации	руб	13,5%-14,0%	13,5%-14,0%	2018	6 000 000	6 000 000	-	-
Неконвертируемые облигации	руб	18,0%	18,0%	2016	-	-	2 062 495	2 062 495
Неконвертируемые облигации	руб	13,5%-14,0%	13,5%-14,0%	2016	93 420	93 420	-	-
Обеспеченные кредиты	руб	16,00%	16,00%	2021	2 669 000	2 669 000	-	-
Обеспеченные кредиты	руб	15,0-16,5%	15,0-16,5%	2017-2019	863 785	863 785	2 447 490	2 447 490
Обеспеченные кредиты	руб	13,70%	13,70%	2017	-	-	563 836	563 836
Обеспеченные кредиты	руб	21,00%	21,00%	2016	-	-	474 056	474 056
Необеспеченные займы от связанных сторон	руб	0,1-7,0%	13-15,5%	2016-2019	566 794	530 797	877 747	650 912
Обязательства по финансовой аренде	руб	25,8%	25,8%	2018	-	4 211	-	6 833
					10 192 999	10 161 213	6 425 624	6 205 622

По состоянию на 31 декабря 2016 года обеспечением по банковским кредитам выступали следующие активы:

- Запасы балансовой стоимостью 6 141 789 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2016 года. (на 31 декабря 2015 года: 8 618 925 тыс. руб.)
- Поручительства конечных бенефициаров Группы по обязательствам ряда дочерних компаний, поручительства АО «Группа компаний «Пионер» и ее дочерних компаний, а также акции и доли в дочерних компаниях, которые составляют значительную часть Группы.

23 Резервы

тыс. руб.	2016	2015
Резерв на расходы по завершению строительства	1 260 238	1 018 785
Резерв по судебным разбирательствам с юридическими лицами	76 524	-
Резерв по штрафам с физическими лицами	53 278	-
Итого резервы	1 390 040	1 018 785

Величина резерва на расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как строительство сетей, школ, детских садов и т.п. по проектам / домам, строительство которых завершено.

Данные оценки во многом зависят от действующих правил и норм городской застройки, изменения в которых могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров и прочих договоренностей, заключенных с Группой, и изменение цен на строительные материалы и рабочую силу.

24 Выбытие дочерних предприятий

(а) Гаражно-строительные кооперативы

В январе 2016 года Группа признала выбытие гаражно-строительных кооперативов, входящих ранее в ее состав, в связи с тем, что количество пайщиков, являющихся третьими лицами, превысило 50%, что привело к потере контроля за кооперативами. Выбытие не оказало существенного влияния на прибыль Группы.

Выбытие гаражно-строительных кооперативов оказало влияние на активы и обязательства Группы на дату выбытия следующим образом:

тыс. руб.	Балансовая стоимость на дату выбытия
аймы, выданные Группе	162 759
Торговая дебиторская задолженность	5 081
Денежные средства и их эквиваленты	23 043
Торговая кредиторская задолженность перед Группой	(179 739)
Чистые идентифицируемые активы	11 144
Выбывшая сумма денежных средств и их эквивалентов	(23 043)
Результат от выбытия	(11 899)

(b) Выбытие дочерней компании

В конце декабря 2016 года Группа продала дочернюю компанию, реализующую проект по адресу г. Санкт-Петербург, Зеленогорск, одному из акционеров Группы и его связанной стороне, в связи с чем разница между выбывшими чистыми активами и чистым притоком денежных

средств была отражена в составе капитала как распределение акционеру. Выбытие не оказало существенного влияния на прибыль Группы.

Выбытие дочерней компании оказало влияние на активы и обязательства Группы на дату выбытия следующим образом:

тыс. руб.	Балансовая стоимость на дату выбытия
Балансы с Группой	
Займы, выданные Группе	214 037
Торговая и прочая дебиторская задолженность Группы	616 389
Торговая кредиторская задолженность перед Группой	(462 670)
Прочие балансы	
Запасы	865 891
Займы, выданные связанным сторонам	195 628
Прочие активы	16 573
Займы, полученные от связанных сторон	(806 882)
Прочие обязательства	(177 332)
Резерв на завершение строительства	(122 348)
Отложенные налоговые обязательства	(91 472)
Чистые идентифицируемые активы	247 814
Выбывшая сумма денежных средств и их эквивалентов	(851)
Возмещение, полученное денежными средствами	2 635
Чистый приток денежных средств	1 784
Распределение капитала	246 030

25 Торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	2016	2015
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	10 133 102	9 895 478
Кредиторская задолженность поставщикам	2 988 681	2 521 713
Кредиторская задолженность в связи с приобретением инвестиционных прав, учтенных в составе запасов и нематериальных активов	1 018 535	807 144
Расчеты с акционерами (см. Пояснение 21 (b))	388 756	-
Налог на прибыль к уплате (i)	212 620	242 278
Прочие налоги к уплате (ii)	143 614	259 674
Задолженность перед персоналом	129 462	122 520
Прочая кредиторская задолженность	29 676	70 068
	15 044 446	13 918 875

(i) По состоянию на 31 декабря 2016 года обязательство по налогу на прибыль включает резерв в размере 135 млн. руб. (31 декабря 2015 года: 107 млн. руб.).

(ii) По состоянию на 31 декабря 2016 года прочие налоги к уплате включают признанный Группой резерв по НДС в размере 111 млн. руб. (31 декабря 2015 года: 128 млн. руб.).

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в пояснении 26.

26 Справедливая стоимость и управление рисками

(a) Классификация и оценка справедливой стоимости

(i) *Финансовые активы и обязательства, справедливая стоимость которых определяется исключительно для целей раскрытия информации*

- **Долговые ценные бумаги выпущенные**

Справедливая стоимость долговых ценных бумаг (выпущенные неконвертируемые облигации), относящихся к уровню 2 иерархии справедливой стоимости, рассчитывается на основании котированных цен на идентичные долговые ценные бумаги, размещенные в котировальных списках ММВБ. На основании данных цен определяется рыночная ставка дисконтирования, являющаяся финансовой доходностью к погашению. Справедливая стоимость определяется путем дисконтирования ожидаемых в будущем потоков денежных средств с использованием данной рыночной ставки дисконтирования.

- **Кредиты и займы**

Справедливая стоимость кредитов и займов, относящихся к уровню 3 иерархии справедливой стоимости, рассчитывается определяется путем дисконтирования ожидаемых в будущем потоков денежных средств с использованием рыночной ставки дисконтирования.

- **Торговая и прочая дебиторская задолженность, займы выданные**

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, включенных в уровень 3 иерархии справедливой стоимости, оценивается по приведенной стоимости будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату.

- **Непроизводные финансовые обязательства**

Справедливая стоимость непроизводных финансовых обязательств, включенных в уровень 3 иерархии справедливой стоимости, 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. Применительно к договорам финансовой аренды рыночная ставка процента определяется исходя из ставок по подобным договорам аренды.

(b) Справедливая стоимость в целях раскрытия

По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года у Группы отсутствуют финансовые активы и обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости. Финансовые активы и обязательства включают долговые ценные бумаги выпущенные, торговую и прочую дебиторскую задолженность, кредиты и займы, кредиторскую задолженность, справедливая стоимость которых оценивается исключительно в целях раскрытия.

По состоянию на 31 декабря 2016 года справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, займов выданных и прочих непроемких финансовых обязательств существенно не отличается от их балансовой стоимости, за исключением кредитов и займов полученных, справедливая стоимость которых по состоянию на 31 декабря 2016 года выше их балансовой стоимости на 199 млн. руб. (31 декабря 2015 года: на 279 млн. руб. ниже балансовой).

(с) Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

- кредитный риск;
- риск ликвидности;
- рыночный риск.

В данном пояснении представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, политике Группы и процедурах ее оценки и управления данными рисками и о подходах к управлению капиталом. Более подробные количественные данные раскрываются в соответствующих разделах настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Основные принципы управления рисками

Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль за ее эффективностью несет Руководство Группы.

Политика Группы по управлению рисками проводится с целью выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика и системы управления рисками регулярно анализируются на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Группы. Группа устанавливает стандарты и процедуры обучения и управления с целью создания упорядоченной и действенной системы контроля, в которой все работники понимают свою роль и обязанности.

(i) Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан в основном с имеющейся у Группы торговой дебиторской задолженностью покупателей и выданными займами.

• Торговая дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность в основном включает задолженность покупателей за объекты нежилой недвижимости.

Группа минимизирует кредитный риск в сделках по продаже квартир физическим лицам, осуществляя их преимущественно на условиях предоплаты. Рассрочка платежа предоставляется исключительно после анализа кредитоспособности физического лица и в текущих условиях не существенна. Отдел продаж Группы анализирует соблюдение графика платежей покупателями на ежемесячной основе. В случае нарушения сроков оплаты покупателями принимается решение или об изменении графика рассрочки, или о расторжении договоров долевого участия.

Группа управляет возникновением и оплатой задолженности от связанных сторон (см. Пояснение 29), в связи с чем не считает данную задолженность значительно подверженной кредитному риску.

- Займы выданные**

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого контрагента.

Группа время от времени принимает решение о размещении временно свободных денежных средств в компаниях-партнерах, оценка кредитоспособности которых проводится финансовым директором Группы.

Группа управляет возникновением и оплатой займов, выданных связанным сторонам (см. Пояснение 29), в связи с чем не считает данную задолженность значительно подверженной кредитному риску.

- Гарантии**

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий компаниями Группы только по обязательствам компаний Группы.

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину, в отношении которой Группа подвержена кредитному риску. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составлял:

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	2016	2015
Займы выданные	5 172 364	355 734
Торговая дебиторская задолженность	817 505	732 056
Прочая дебиторская задолженность	427 746	133 252
Денежные средства и их эквиваленты	2 990 939	1 672 879
	9 408 554	2 893 921

Торговая и прочая дебиторская задолженность, займы выданные

тыс. руб.	Общая балансовая стоимость	Обесценение	Общая балансовая стоимость	Обесценение
	2016		2015	
Непросроченная	6 120 506	-	1 221 042	-
Просроченная на 121-180 дней	117 370	-	-	-
Просроченная более чем на год	332 700	(152 961)	127 593	(127 593)
	6 570 576	(152 961)	1 348 635	(127 593)

В течение отчетного года движение резерва под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности и займов выданных было следующим:

тыс. руб.	2016	2015
Сальдо на 1 января	127 593	127 593
Прирост за отчетный год	55 276	-
Выбытие за отчетный год	(29 908)	-
Остаток на конец года	152 961	127 593

Все дебиторы Группы находятся на территории Российской Федерации.

Максимальный уровень кредитного риска применительно к торговой дебиторской задолженности по группам покупателей был по состоянию на отчетную дату следующим:

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	2016	2015
Физические лица	245 878	665 675
Юридические лица	571 627	66 381
	817 505	732 056

• *Денежные средства и их эквиваленты*

По состоянию на 31 декабря 2016 года денежные средства и их эквиваленты составили 2 990 939 тыс. руб. (в 2015 году: 1 672 879 тыс. руб) и находятся в банках, имеющих следующие рейтинги по оценкам кредитного агентства Fitch:

тыс. руб.	2016	2015
BBB-	1 089 836	1 583 924
BB+	1 502 221	-
BB-	392 412	13 690
B-	-	67 393
Прочие	6 470	7 872
	2 990 939	1 672 879

(ii) *Риск ликвидности*

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности по выполнению финансовых обязательств, расчёты по которым осуществляются путём передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить насколько это возможно постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в напряженных условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Финансовый департамент Группы осуществляет управление риском недостатка ликвидности в соответствии с внутренними нормативными документами, утверждаемыми Руководством Группы, которые регулярно пересматриваются с учетом изменения рыночных условий.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая расчетные суммы процентных платежей и без учета влияния взаимозачетов. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ сроков погашения, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

Группа планирует погасить финансовые обязательства за счет средств полученных от продажи квартир физическим лицам.

31 декабря 2016 года тыс. руб.	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	0-2 мес.	2-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства						
Обеспеченные кредиты	3 532 019	5 548 323	305 075	754 726	736 012	3 752 510
Необеспеченные займы	531 553	598 371	10 302	402 761	-	185 308
Долговые ценные бумаги выпущенные (**)	6 093 420	7 234 170	-	822 780	6 411 390	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность (*)	3 834 673	3 834 673	3 493 319	227 264	114 090	
Обязательства по договорам финансовой аренды	4 221	5 614	504	2 518	2 592	
	13 995 886	17 221 151	3 809 200	2 210 049	7 264 084	3 937 818

31 декабря 2015 года тыс. руб.	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	0-2 мес.	2-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства						
Обеспеченные кредиты	3 487 800	4 222 765	39 257	1 202 883	2 383 657	596 968
Необеспеченные займы	648 494	926 565	9 043	10 964	13 156	893 402
Долговые ценные бумаги выпущенные	2 062 495	2 363 120	-	2 363 120	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность (*)	3 211 117	3 227 173	2 591 779	635 394	-	-
Обязательства по договорам финансовой аренды	6 833	9 065	503	2 518	3 022	3 022
	9 416 739	10 748 688	2 640 582	4 214 879	2 399 835	1 493 392

(*) По состоянию на 31 декабря 2016 года кредиторская задолженность в связи с приобретением инвестиционных прав в размере 864 051 тыс. руб. будет погашена объектами недвижимости в построенных объектах (31 декабря 2015 года: 570 000 тыс. руб.), в связи с чем она исключена из балансовой стоимости.

(**) Наиболее ранний срок с учетом условий возможного досрочного погашения облигаций (см. также Пояснение 22).

(iii) Рыночный риск

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности изменение обменных курсов иностранных валют и процентных ставок, 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 доходности инвестиций.

- **Валютный риск**

В ноябре 2016 года Группа разместила временно свободные денежные средства в краткосрочные банковские депозиты в евро и долл. США на общую сумму 319 221 тыс. руб. Группа не подвержена иным валютным рискам в 2016 и 2015 годах.

Анализ чувствительности

Укрепление курса рубля на 10% уменьшило бы величину прибыли за отчетный период за вычетом налогов на 31 922 тыс. руб. Ослабление курса рубля имело бы противоположный эффект. Анализ проводился исходя из допущения о том, что все прочие переменные, в частности ставки процента, остаются неизменными

- **Процентный риск**

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Группы не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должны распределяться процентные риски Группы между займами с фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов вопрос о том, какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, Руководство решает на основе собственных профессиональных суждений.

На отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы составили:

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	2016	2015
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	5 172 364	355 734
Финансовые обязательства	(10 161 213)	(6 205 622)
	(4 988 849)	(5 849 888)

Анализ чувствительности финансовых инструментов с фиксированной ставкой процента к изменениям справедливой стоимости

Группа не учитывает финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период. Соответственно, изменение процентных ставок по состоянию на отчетную дату не повлияло бы на показатели прибыли и убытка.

(d) Управление капиталом

Руководство Группы проводит политику, направленную на поддержание стабильно высокого уровня капитала, позволяющего сохранять доверие инвесторов, кредиторов и участников рынка и обеспечивать устойчивое развитие бизнеса в будущем.

Руководство Группы держит под контролем структуру капитала, а именно отношение чистой задолженности к результатам операционной деятельности. Порядок расчета сумм чистой задолженности приведен ниже.

В 2016 году Группа уделяла внимание формированию сбалансированного ссудного портфеля и ставила перед собой цель по снижению процентных ставок.

тыс. руб.	2016	2015
Краткосрочные кредиты и займы	1 044 474	2 580 132
Долгосрочные кредиты и займы	9 116 739	3 625 490
Итого кредиты и займы	10 161 213	6 205 622
За вычетом денежных средств и их эквивалентов	(2 990 939)	(1 672 879)
Чистый долг	7 170 274	4 532 743
Результаты операционной деятельности	3 293 097	1 759 694
Финансовые расходы	(1 420 851)	(872 970)
Чистый долг/результаты операционной деятельности	2,18	2,58
Финансовые расходы/итого кредиты и займы	13,98%	14,07%

27 Операционная аренда

Группа арендует офисные помещения по договорам операционной аренды. По состоянию на 31 декабря 2016 года минимальные арендные платежи по договорам аренды подлежат уплате в следующем порядке:

тыс. руб.	2016	2015
Менее года	132 271	120 650
От 1 до 5 лет	83 830	206 200
	216 101	326 850

С 2016 года Группа сдает в аренду нежилые помещения по договорам операционной аренды (см. Пояснение 13). По состоянию на 31 декабря 2016 года минимальные арендные платежи по договорам аренды подлежат уплате в следующем порядке:

тыс. руб.	2016
Менее года	35 004
От 1 до 5 лет	204 131
Свыше 5 лет	123 004
	362 139

28 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 доступны в России. К тому же Группа не застраховала имущество и имущественные права, за исключением строительно-монтажных рисков на нескольких объектах сроком до 2017-2018 гг., балансовая стоимость незавершенного строительства по которым по состоянию на 31 декабря 2016 года составила 7 929 млн. руб. (на 31 декабря 2015 года составила 8 807 млн. руб.).

В 2016 году Группа застраховала гражданскую ответственность дочерних компаний ООО «ДК «Пионер», АО «ИК «Гринэкс» и ООО «АН «Пионер» (Санкт-Петербург) по передаче объектов долевого строительства дольщикам. Страховыми случаями по указанным договорам являются обращение взыскания на предмет залога, а также банкротство застройщиков. Минимально установленная страховая сумма по данным договорам страхования равна сумме заключенных договоров долевого участия.

Группа не осуществляет страхования профессиональных рисков на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем или подписания акта приемки-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в ряде судебных разбирательств, по результатам которых не считает возможным возникновение каких-либо существенных негативных последствий, за исключением тех, в отношении которых был начислен резерв (см. Пояснение 23).

(с) Условные налоговые обязательства*Налоговая система*

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и 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.

Кроме того, по состоянию на 31 декабря 2016 года существует риск дополнительных начислений по налогу на прибыль и налогу на добавленную стоимость ориентировочно на общую сумму 381 млн. руб. (по состоянию на 31 декабря 2015 года: 322 млн. руб.), включая штрафные санкции, в связи с убытками при продаже объектов недвижимости, реализацией нежилых помещений, а также обоснованностью вычета определенных расходов для целей налогообложения.

Также ряд операций, проведенных Группой в ходе реструктуризации юридической структуры Группы и передачи внутри Группы прав собственности и аренды на земельные участки, могут привести к дополнительным требованиям со стороны налоговых органов, величина которых с достаточной точностью не может быть определена, но может быть существенна для Группы.

Руководство не отразило резерв по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает вероятность оттока денежных средств для их погашения как возможную, но не высокую.

(d) Гарантийные обязательства

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение пяти лет с момента реализации соответствующего объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года. С учетом данных за прошлые периоды о предъявленных гарантийных требованиях, сумма которых была незначительной, в настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила условных обязательств по гарантиям на выполненные работы.

29 Сделки между связанными сторонами

(a) Операции со старшим руководящим персоналом и членами их семей

(i) Вознаграждение старшего руководящего персонала

Вознаграждения, полученные старшим руководящим персоналом в отчетном году, составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал (см. пояснение 8):

тыс. руб.	2016	2015
Заработная плата	101 313	172 332
Премии	384 925	377 868
Социальные налоги	76 472	87 978
	562 710	638 178

(ii) Прочие операции

- По состоянию на 31 декабря 2016 года старшему руководящему персоналу Группы были выданы займы в размере 23 919 тыс. руб. сроком погашения в 2017 году под 6-7% (на 31 декабря 2015 года: 61 026 тыс. руб.).
- В 2016 году старший руководящий персонал и их родственники приобрели недвижимость в объектах Группы на общую сумму 53 268 тыс. руб. (2015 год: 44 753 тыс. руб.).

(b) Операции с участием прочих связанных сторон

Операции со связанными сторонами носят единичный характер, все расчеты по операциям со связанными сторонами подлежат урегулированию денежными средствами в течение двенадцати месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной.

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

(i) Выручка

тыс. руб.	Сумма операций		Балансовые остатки	
	2016	2015	2016	2015
Реализация машиномест (a)	139 293	-	333 732	-
Реализация строительных услуг (b)	-	-	422 313	-
	139 293	-	756 045	-

(a) После потери контроля над гаражно-строительными кооперативами (см. Пояснение 24(a)) Группа продала данным кооперативам машиноместа с целью их дальнейшей реализации физическим лицам. Выручка от реализации машиномест в 2016 году составила 139 293 тыс. руб., краткосрочная торговая дебиторская задолженность возросла до 333 732 тыс. руб.

(b) После выбытия дочерней компании Группой была отражена ее дебиторская задолженность в размере 422 313 тыс. руб. за оказание строительных услуг.

Все балансовые остатки являются необеспеченными.

(ii) Приобретение товаров и услуг

тыс. руб.	Сумма операций		Балансовые остатки	
	2016	2015	2016	2015
Приобретение апартаментов	-	-	(616 389)	-
Риэлторские услуги по продаже объектов Группы	80 258	5 251	13 076	(2 258)
Коммунальное обслуживание объектов Группы	97 287	55 396	5 563	89 753
Аренда и прочие операции	40 004	26 716	1 787	(935)
	217 549	87 363	(595 963)	86 560

В 2016 году был создан резерв по сомнительным долгам в размере 55 276 тыс. руб.

(iii) Займы

тыс. руб.	Сумма операций		Балансовые остатки	
	2016	2015	2016	2015
Займы выданные	101 762	-	84 340	202 122
Займы полученные	(229 978)	-	(530 797)	(625 115)
Эффект от первоначального признания займов полученных по справедливой стоимости	-	(112 680)	-	-
Высвобождение дисконта	83 752	40 358	-	-
	44 464	(71 322)	(446 457)	(422 993)

30 Значительные дочерние предприятия

Организация	Страна регистрации	Косвенная доля участия	
		2016	2015
Управляющие компании – субхолдинговые предприятия			
ООО «Пионерстрой Инвест»	Россия	99%	99%
ООО «ССП»	Россия	93%	100%
ООО «Пионер-Инвест» (Санкт-Петербург)	Россия	93%	93%
Прочие дочерние предприятия			
ООО «СК «Пионер»	Россия	99%	99%
АО «ИК «Гринэкс»	Россия	93%	99%
ООО «ИК «Гринэкс»	Россия	99%	99%
ООО «Митино-инвест»	Россия	93%	99%
ООО «ДК «Пионер»	Россия	93%	99%

Организация	Страна регистрации	Косвенная доля участия	
		2016	2015
ООО «ПСК «Пионер»	Россия	93%	93%
ООО «АН «Пионер» (Санкт-Петербург)	Россия	93%	93%
ООО «РДК «ПИОНЕР»	Россия	99%	99%
ООО «МРК «ПИОНЕР»	Россия	99%	99%

В связи с тем, что управляющая компании ООО «Пионер-Инвест» (г. Санкт-Петербург) – субхолдинговое предприятие – имела отрицательные чистые активы по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года, неконтролирующая доля участия в консолидированной финансовой отчетности не признавалась.

Следующая таблица содержит обобщенную информацию до исключения внутригрупповых расчетов в отношении существенных неконтролирующих долей, на которые по состоянию на 31 декабря 2016 года приходится неконтролирующая доля 278 149 тыс. руб. из 291 595 тыс. руб.:

тыс. руб.	АО «ИК «Гринэкс»		ООО «Митино-инвест»	
	2016	2015	2016	2015
Внеоборотные активы	247 909	459 589	164 637	164 637
Торговая и прочая дебиторская задолженность	3 035 352	4 101 198	1 250 124	-
Прочие оборотные активы	2 835 706	4 556 006	13	75
Долгосрочные обязательства	(7 554)	(1 654 594)	(1 933)	(1 695)
Текущие обязательства	(3 550 309)	(5 755 031)	(381)	(668)
Чистые активы	2 561 104	1 707 168	1 412 460	162 349
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	(179 277)	(17 072)	(98 872)	(1 623)
Выручка	11 261 840	9 541 212	-	-
Прибыль и общий совокупный доход за год	853 935	470 911	1 250 111	1 336

31 События после отчетной даты

(а) В апреле 2017 года Компания разместила неконвертируемые облигации на предъявителя в количестве 2 миллионов штук общей номинальной стоимостью 2 000 000 тыс. руб. сроком погашения в апреле 2020 года под процентную ставку 13,5% годовых с правом досрочного погашения в октябре 2018 года. Средства, полученные от размещения облигаций, Группа планирует направить на приобретение нового земельного участка.

(б) В апреле 2017 года дочерняя компания выдала заем в размере 461 438 тыс. руб. сроком погашения в апреле 2018 года под процентную ставку 14,1% годовых.

32 База для оценки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости.

33 Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, и являются единообразными для предприятий 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.

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- сумма признанной неконтролирующей доли в приобретаемом предприятии; плюс
- справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенного предприятия, если сделка по объединению бизнеса осуществлялась поэтапно; минус
- нетто-величина признанных сумм (как правило, справедливая стоимость) идентифицируемых приобретенных активов за вычетом принятых обязательств.

Если эта разница выражается отрицательной величиной, то в составе прибыли или убытка за период сразу признается доход от выгодного приобретения.

В состав переданного возмещения не включаются суммы, относящиеся к урегулированию существующих ранее отношений. Такие суммы в общем случае признаются в составе прибыли или убытка за период.

Понесенные Группой в результате операции по объединению бизнеса затраты по сделкам, отличные от затрат, связанных с выпуском долговых или долевых ценных бумаг, относятся на расходы по мере их возникновения.

Любое условное возмещение признается по справедливой стоимости на дату приобретения. Если условное возмещение классифицируется как часть капитала, то его величина впоследствии не переоценивается, а его выплата отражается в составе капитала. В противном случае изменения справедливой стоимости условного возмещения признаются в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Неконтролирующие доли

Уставы некоторых дочерних предприятий, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, предусматривают, что в случае выхода одного из участников стоимость его доли должна быть оплачена. В следствие этого неконтролирующая доля участия в таких дочерних предприятиях признается в составе прочей кредиторской задолженности. В случае отрицательных чистых активов в дочерних предприятиях актив и доход по неконтролирующей доле участия не признаются.

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов дочерних предприятий.

(iii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

Приобретение контроля в капитале компаний, которые не ведут операционную деятельность, а являются держателями актива, ставшей причиной такого приобретения в целях его дальнейшего использования Группой отражается в учете как приобретение актива. Возмещение, уплаченное за такие компании, отражается как покупная стоимость актива за вычетом других активов и обязательств, идентифицируемых в ходе приобретения и признаваемых по их справедливой стоимости.

(iv) Приобретения бизнеса у предприятий под общим контролем

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в предприятиях, находящихся под контролем акционера, контролирующего Группу, учитываются, как если бы соответствующая сделка приобретения имела место в начале самого раннего из представленных в отчетности сравнительных периодов, или на дату установления общего контроля, если последняя наступила позже; для этих целей сравнительные данные пересчитываются. Приобретенные активы и обязательства признаются по их прежней балансовой стоимости, отраженной в консолидированной финансовой отчетности контролирующего акционера Группы. Компоненты капитала приобретенных предприятий складываются с соответствующими компонентами капитала Группы за исключением уставного капитала приобретенных предприятий, который признается как часть добавочного капитала. Любые суммы денежных средств, уплаченных в сделке по приобретению, отражаются непосредственно в составе капитала.

(v) Потеря контроля

При потере контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей и других компонентов капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате потери контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа оставляет за собой часть инвестиции в бывшее дочернее предприятие, то такая доля оценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля. Впоследствии эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированное предприятие (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

(vi) Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются. Нереализованная прибыль по операциям с объектами инвестиций, учитываемыми методом долевого участия, исключается за счет уменьшения стоимости инвестиции в пределах доли участия Группы в соответствующем объекте инвестиций. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

(b) Выручка**(i) Выручка от реализации объектов недвижимости**

Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации квартир в жилых домах, коммерческой недвижимости и машиномест, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей.

Выручка от реализации объектов недвижимости оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению возмещения за вычетом всех предоставленных торговых скидок и уступок. Выручка признается в тот момент, когда существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, прекращено участие в управлении проданным объектом, величину выручки и соответствующих затрат можно достоверно оценить.

Момент передачи рисков и выгод определяется в зависимости от конкретных условий договоров с контрагентами. В отношении реализации объекта недвижимости передача, как правило, происходит, когда соответствующее здание признается комитетом и / или службой государственного строительного надзора пригодным к эксплуатации, на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. В случаях, когда договоры на продажу квартиры заключаются после ввода в эксплуатацию, выручка от реализации признается на момент заключения данных договоров.

Выручка от реализации недвижимости отражается в ценах, действовавших на дату заключения договоров, которые могут значительно отличаться от цен, действовавших на дату признания выручки.

(ii) Выручка от оказания услуг по отделке квартир

Выручка по отделке квартир, где данный вид услуг является отдельным компонентом выручки, признается по мере оказания услуг пропорционально фактически понесенным затратам к общим планируемым затратам по каждой квартире отдельно от выручки по реализации объектов недвижимости.

(iii) Выручка от реализации строительных услуг

Выручка от реализации услуг по строительству включает строительные услуги, которые предоставляются по конкретному запросу заказчика.

Выручка от реализации услуг по строительству признается ежемесячно в соответствии со следующими принципами:

- Если результат договора на строительство может быть надежно оценен, то выручка признается пропорционально стадии завершенности работ. По мнению руководства, результат договора на строительство может быть надежно оценен при достижении определенного отношения фактических затрат к плановым.
- Если отношение фактических затрат к бюджетным ниже определенного порога, то выручка признается только в размере понесенных затрат по контракту, вероятных к возмещению.

Стадия завершенности работ по договору оценивается ежемесячно как отношение фактических затрат к бюджетным затратам и фиксируется в актах выполненных работ, подписанных Группой и заказчиком. Группа признает убыток по незавершенным контрактам в том периоде, когда такие убытки идентифицированы.

(iv) Услуги по управлению объектами недвижимости

Выручка по управлению объектами недвижимости признается ежемесячно на основе выставленных жильцам счетов на оплату услуг по эксплуатации зданий.

(v) Услуги оформления

Выручка по договорам на оказание услуг по оформлению права собственности на квартиры признается на дату оформления собственности.

(vi) Предоставление в аренду имущества

Выручка от сдачи в аренду имущества признается ежемесячно на основе заключенных договоров аренды линейным методом на протяжении срока аренды. Сумма предоставленных стимулов признается как составная часть общей выручки по аренде на протяжении срока аренды. Доходы от аренды имущества признаются в составе выручки в случае, если Группа ведет данный вид деятельности на регулярной основе и планирует заниматься им длительно.

Арендная плата за аренду объектов, находящихся на земельном участке под застройку и подлежащих сносу, относится к прочим операционным доходам. Доходы уменьшаются на сумму расходов по содержанию таких объектов.

(c) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- нетто-величина прибыли или убытка от переоценки финансовых активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте.

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента.

Затраты, связанные с привлечением заемных средств, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению, строительству или производству квалифицируемого актива, признаются в составе прибыли или убытка за период с использованием метода эффективной ставки процента.

Группа использует исключение из МСФО (IAS) 23 «Затраты, связанные с привлечением займов», которое позволяет не распространять требование стандарта на запасы при соблюдении определенных условий. В связи с этим затраты по займам не включаются в себестоимость строящихся объектов, а списываются по мере их возникновения.

Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине как финансовый доход или финансовый расход, в зависимости от того, является ли эта нетто-величина положительной или отрицательной.

(d) Функциональная валюта

Операции в иностранной валюте пересчитываются в функциональную валюту предприятий Группы – российский рубль – 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.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в составе прибыли или убытка за период.

(е) Вознаграждения работникам

(i) Краткосрочные вознаграждения

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется, соответствующие расходы признаются по мере выполнения работниками своих трудовых обязанностей. В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты премиальных или участия в прибылях, признается обязательство, если у Группы есть действующее правовое или конструктивное обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшего в результате осуществления работником своей трудовой деятельности в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

(ii) Социальные налоги

Обязательства Группы по осуществлению взносов в фонды, через которые реализуются пенсионные планы с установленными взносами, ограничиваются социальными налогами, признаются в качестве расходов по вознаграждениям работникам в составе прибыли или убытка за те периоды, в которых работники оказывали соответствующие услуги в рамках трудовых договоров.

(f) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя текущий налог на прибыль и отложенный налог и отражается в составе прибыли или убытка за период за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе капитала или в составе прочего совокупного дохода.

(i) Текущий налог

Текущий налог на прибыль включает сумму налога, которая, как ожидается, будет уплачена или возмещена в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за год, и которая рассчитана на основе налоговых ставок, действующих или по существу действующих по состоянию на отчетную дату, а также корректировки по налогу на прибыль прошлых лет.

(ii) Отложенный налог

Отложенный налог признается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в 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 оказывающей влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние, ассоциированные предприятия и совместную деятельность, в той мере, в которой Группа способна контролировать сроки

восстановления этих временных разниц и существует вероятность, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и

- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой вероятно получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или по существу введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату.

Оценка отложенного налога отражает налоговые последствия, следующие из способа, которым Группа намеревается возместить или погасить балансовую стоимость своих активов или урегулировать обязательства на конец отчетного периода.

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются в том случае, если имеется юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств и эти активы и обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация налоговых активов этих предприятий будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль против налоговых прибылей и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы.

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. Обязательства по налогу на прибыль включают оцененные руководством возможные дополнительные начисления с учетом штрафных санкций. Их оценка основана на расчетах и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

(g) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства, по которым Группа выступает в качестве заказчика и (или) застройщика, средства, инвестированные в сырье и материалы, а также готовую продукцию.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости приобретения или возможной цене их реализации. Возможная цена реализации представляет собой предполагаемую цену продажи в обычных условиях ведения деятельности, уменьшенную на предполагаемые расходы по завершению работ и реализации.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основании понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты включают прямые расходы и общие затраты, включая расходы по разрешительной, технической и прочей документации, аренду и стоимость приобретения земли, расходы на строительство и подключение сетей, благоустройство и прочие общие затраты, которые распределяются на готовые площади следующим образом:

- стоимость машиномест определяется как цена их возможной реализации, уменьшенная на среднюю маржу по проекту;
- оставшаяся стоимость строительства, определяемая как стоимость объекта недвижимости, уменьшенная на определенную выше стоимость машиномест, распределяется на готовые отдельные квартиры и коммерческие помещения пропорционально их площади.

В случае если объект недвижимости не находится в стадии активного девелопмента, то чистые расходы на аренду отражаются в прибылях и убытках.

Строительство жилых домов может требовать:

- безвозмездной передачи местным органам власти определенных объектов недвижимости по завершении их строительства, например, части площадей в квартирах и коммерческих помещениях, школ, детских садов и т. д., а также внутреннюю отделку данных помещений;
- строительства определенных объектов инфраструктуры в обмен на получение разрешения на застройку, например, электроподстанций и электросетей, систем водоснабжения и канализации, автодорог;
- снос строений, находящихся на территории земельного участка, а также переселение жителей данных строений в новые готовые квартиры.

Если заключение таких договоров является частью процесса приобретения определенных инвестиционных прав и данные договоры не рассматриваются как отдельные обременительные контракты, затраты на их строительство включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные инвестиционные права.

Стоимость запасов, кроме объектов средств инвестированных в строительство объектов недвижимости и незавершенного строительства, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты, понесенные на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния.

Операционный цикл строительного проекта может превышать двенадцать месяцев, потому запасы по проектам включаются в состав оборотных активов, даже если в течение двенадцати месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается. Руководство Группы считает началом активного девелопмента начало разработки проектной документации.

(h) Основные средства**(i) Признание и оценка**

Объекты основных средств отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

В себестоимость включаются затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) 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.

Если значительные компоненты, составляющие объект основных средств, имеют разный срок полезного использования, они учитываются как отдельные объекты (значительные компоненты) основных средств.

Сумма прибыли или убытка от выбытия объекта основных средств определяется посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признается в нетто-величине по строке «прочие доходы» или «прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой значительного компонента объекта основных средств увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятно, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанным компонентом, и ее стоимость можно надежно оценить. Балансовая стоимость замененного компонента списывается. Затраты на повседневное обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения.

(iii) Амортизация

Объекты основных средств амортизируются с даты, когда они установлены и готовы к использованию, а для объектов основных средств, возведенных собственными силами – с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается исходя из себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

Каждый значительный компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период. 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 были следующими:

- шоурумы и неотделимые улучшения в арендованные помещения 6-10 лет;
- прочие здания 40 лет;
- сети 25 лет;
- офисное оборудование, мебель и техника, автомобили 3-5 лет.

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую дату окончания финансового года, и корректируются в случае необходимости.

(i) Нематериальные активы

(i) Инвестиционные права

Расходы, связанные с поиском земельных участков для их последующей застройки, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их возникновения.

Расходы на приобретение инвестиционных прав, необходимых для начала строительства, учитываются в составе нематериальных активов в том случае, если строительство осуществимо с технической точки зрения и экономически обосновано, а также при наличии у Группы достаточных средств для завершения строительства. Стоимость инвестиционных прав включает расходы на приобретение и / или заключение договоров аренды земельных участков, а также расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости на конкретном участке и иные аналогичные расходы, понесенные до оформления градостроительного плана земельного участка и получения разрешения на строительство первых корпусов микрорайона.

Инвестиционные права, при первоначальном приобретении признаются в качестве нематериальных активов и до начала активного строительства отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. В момент оформления градостроительного плана земельного участка и получения разрешения на строительство первых корпусов микрорайона стоимость инвестиционных прав списывается в состав запасов как незавершенное строительство.

Балансовая стоимость инвестиционных прав анализируется на каждую отчетную дату для того, чтобы определить, существуют ли признаки их обесценения. При наличии любого такого признака рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива.

Возмещаемая стоимость актива представляет собой наибольшую из двух величин: ценности использования этого актива и его справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием посленалоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, специфичные для данного актива. Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период в случаях, когда балансовая стоимость актива превышает его возмещаемую стоимость.

(ii) Прочие нематериальные активы

Прочие нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

(iii) Последующие затраты

Последующие затраты капитализируются в стоимости конкретного актива только в том случае, если они увеличивают будущие экономические выгоды, заключенные в данном активе. Все прочие затраты, включая таковые в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвила, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

(iv) Амортизация

Амортизационные отчисления рассчитываются на основе фактической стоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом остаточной стоимости этого актива. Применительно к нематериальным активам, отличным от гудвила, амортизация начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в составе прибыли или убытка за период линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в соответствующих активах. Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- права на использование программного обеспечения 3-5 лет;
- видеоролики 5 лет.

В конце каждого отчетного года методы амортизации, сроки полезного использования и величины остаточной стоимости анализируются на предмет необходимости их пересмотра и в случае необходимости пересматриваются.

(j) Инвестиционная собственность

Инвестиционная собственность включает объекты недвижимого имущества, которые используются в целях получения арендного дохода или дохода от прироста их стоимости.

Объект инвестиционной собственности первоначально признается по фактической стоимости. После первоначального признания все объекты инвестиционного имущества оцениваются по справедливой стоимости. Прибыль или убыток, возникающие в результате изменения справедливой стоимости инвестиционной собственности, отражаются в составе прибыли или убытка за период.

(k) Финансовые инструменты**(i) Непроизводные финансовые активы**

К непроизводным финансовым активам относятся прочие инвестиции (займы выданные), торговая и прочая дебиторская задолженность, денежные средства и их эквиваленты.

Группа первоначально признает займы и дебиторскую задолженность, а также депозиты на дату их выдачи/возникновения. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной по договору, который представляет собой финансовый инструмент.

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по этому финансовому активу, либо когда она передает свои права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств по этому финансовому активу в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив. Любая доля участия в переданном финансовом активе, возникшая или оставшаяся у Группы признается в качестве отдельного актива или обязательства.

▪ ***Займы и дебиторская задолженность***

К категории займов и дебиторской задолженности относятся не котируемые на активном рынке финансовые активы, предусматривающие получение фиксированных или поддающихся определению платежей. Такие активы первоначально признаются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся к осуществлению сделки затрат. После первоначального признания займы и дебиторская задолженность оцениваются по амортизированной стоимости, которая рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента, за вычетом убытков от их обесценения.

▪ ***Денежные средства и эквиваленты денежных средств***

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе, банковские депозиты до востребования и высоколиквидные инвестиции, срок погашения которых при первоначальном признании составляет три месяца или меньше.

(ii) ***Непроизводные финансовые обязательства***

Непроизводные финансовые обязательства включают кредиты и займы, долговые ценные бумаги выпущенные и кредиторскую задолженность по торговым и иным операциям.

Первоначальное признание выпущенных долговых ценных бумаг осуществляется на дату их эмиссии. Все прочие финансовые обязательства первоначально признаются на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной по договорным правам и обязательствам в отношении такого инструмента.

Группа прекращает признание финансового обязательства в тот момент, когда прекращаются или аннулируются ее обязанности по соответствующему договору или истекает срок их действия.

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

Такие финансовые обязательства при первоначальном признании оцениваются по справедливой стоимости за вычетом непосредственно относящихся к осуществлению сделки затрат. После первоначального признания эти финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

(iii) ***Уставный капитал***

Обыкновенные акции

Обыкновенные акции классифицируются как капитал. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с выпуском обыкновенных акций и опционов на акции, отражаются с учетом налогового эффекта как вычет из величины капитала.

(l) Обесценение непроеизводных финансовых активов

По состоянию на каждую отчетную дату финансовый актив оценивается на предмет наличия объективных свидетельств его возможного обесценения. Финансовый актив является обесценившимся, если существуют объективные свидетельства того, что после первоначального признания актива произошло повлекшее убыток событие, и что это событие оказало негативное влияние на ожидаемую величину будущих потоков денежных средств от данного актива, величину которых можно надежно рассчитать.

К объективным свидетельствам обесценения финансовых активов могут относиться неплатежи или иное невыполнение должниками своих обязанностей, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые в ином случае Группой даже не рассматривались бы, признаки будущего банкротства должника или эмитента, негативные изменения платежного статуса заемщиков или эмитентов в составе Группы.

Признаки, свидетельствующие об обесценении займов и дебиторской задолженности, Группа рассматривает на уровне отдельных активов.

При оценке фактов, свидетельствующих об обесценении, Группа анализирует исторические данные в отношении степени вероятности дефолта, сроков возмещения и сумм понесенных убытков, скорректированные с учетом суждений руководства в отношении текущих экономических и кредитных условий, в результате которых фактические убытки, возможно, окажутся больше или меньше тех, которых можно было бы ожидать исходя из исторических тенденций.

(m) Резервы

Резерв признается в том случае, если в результате прошлого события у Группы возникло правовое обязательство или обязательство, обусловленное сложившейся практикой, величину которого можно надежно оценить, и вероятен отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков по посленалоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие амортизацию дисконта, признаются в качестве финансовых расходов.

(i) Гарантийные обязательства

Резерв в отношении гарантий качества строительства признается в момент ввода зданий в эксплуатацию. Величина такого резерва рассчитывается исходя из исторических данных о гарантийных ремонтах с применением взвешивания всех возможных исходов по коэффициентам вероятности наступления каждого из них.

(ii) Обременительные договоры

Резерв в отношении обременительных договоров признается в том случае, если выгоды, ожидаемые Группой от его выполнения, являются меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин: ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой стоимости ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения вытекающих из договора обязательств. Прежде чем создавать резерв, Группа признает все убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

(iii) Резерв на расходы по завершению строительства

Как описано выше в пояснении 33(g), Группа заключает договоры инвестирования и соинвестирования на строительство жилых домов с условием безвозмездного строительства объектов инфраструктуры в обмен на получение разрешения на застройку, например, электроподстанций и электросетей, систем водоснабжения и канализации, автодорог.

В случае если подобные договоры не могут быть непосредственно отнесены к какому-либо проекту Группы и на даты их заключения рассматриваются как обременительные, при завершении строительства домов Группа начисляет соответствующий резерв на завершение строительства в консолидированной финансовой отчетности. Резерв оценивается на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных чистых затрат, необходимых для завершения строительства.

(n) Аренда**(i) Определение наличия в соглашении элемента аренды**

На дату начала отношений по соглашению Группа определяет, является ли данное соглашение в целом арендой или содержит элемент аренды. Это имеет место, если выполнение данного соглашения зависит от использования конкретного актива, и это соглашение передает право использования этого актива.

На дату начала отношений или повторной оценки соглашения Группа делит все платежи и вознаграждения по нему на те, которые относятся к аренде и те, которые имеют отношение к другим элементам соглашения, пропорционально их справедливой стоимости. Если, в случае финансовой аренды, Группа заключает, что достоверное разделение платежей является практически неосуществимым, то актив и обязательство признаются в сумме, равной справедливой стоимости предусмотренного договором актива. Впоследствии признанное обязательство уменьшается по мере осуществления платежей, и признается вмененный финансовый расход, который рассчитывается исходя из применяемой Группой ставки привлечения заемных средств.

(ii) Арендованные активы

Если Группа удерживает активы на основании договоров аренды, в соответствии с которыми Группа принимает на себя практически все риски и выгоды, связанные с владением, в отношении данных активов, то такие договоры классифицируются как договоры финансовой аренды. При первоначальном признании арендованный актив оценивается в сумме, равной наименьшей из его справедливой стоимости и приведенной (дисконтированной) стоимости минимальных арендных платежей. Впоследствии этот актив учитывается в соответствии с учетной политикой, применимой к данному активу.

Прочие договоры аренды классифицируются как операционная аренда, и соответствующие арендованные активы не признаются в отчете о финансовом положении Группы.

(iii) Арендные платежи

Платежи по договорам операционной аренды признаются в составе прибыли или убытка за период линейным методом на протяжении срока аренды. Сумма полученных стимулов признается как составная часть общих расходов по аренде на протяжении срока аренды.

Минимальные арендные платежи по договорам финансовой аренды распределяются между финансовым расходом и уменьшением непогашенного обязательства. Финансовые расходы подлежат распределению по периодам в течение срока аренды таким образом, чтобы периодическая ставка процента по непогашенному остатку обязательства оставалась постоянной.

(iv) Прочие расходы

Когда взносы Группы в социальные программы направлены на благо общества в целом, а не ограничиваются выплатами в пользу работников Группы, они признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

(o) Сегментная отчетность

Операционный сегмент представляет собой компонент Группы, ведущий коммерческую деятельность, в результате которой может быть заработана выручка и понесены расходы, включая выручку и расходы по операциям с другими компонентами Группы. Операционные результаты всех операционных сегментов регулярно анализируются руководством Группы с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов, в отношении каждого операционного сегмента.

Отчетные данные о результатах деятельности сегментов, направляемые руководству Группы включают статьи, которые относятся к сегменту непосредственно, а также те, которые могут быть отнесены к нему на обоснованной основе.

Капитальные затраты сегмента представляют собой общую сумму затрат, понесенных в отчетном году на приобретение основных средств и нематериальных активов, за исключением гудвила.

Ценообразование в операциях между сегментами осуществляется на условиях независимости сторон.

34 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснений еще не вступили в силу по состоянию на 31 декабря 2016 года, и их требования не учитывались при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности. Следующие из указанных стандартов и разъяснений могут оказать потенциальное влияние на деятельность Группы. Группа планирует принять указанные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу.

- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», опубликованный в июле 2014 года, заменяет существующий МФСО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». МСФО (IFRS) 9 включает пересмотренное руководство в отношении классификации и оценки финансовых активов, включая новую модель ожидаемых кредитных убытков для оценки обесценения и новые общие требования по учету хеджирования. Также новый стандарт оставляет в силе руководство в отношении признания и прекращения признания финансовых инструментов, принятое в МСФО (IAS) 39. МСФО (IFRS) 9 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Разрешается досрочное применение стандарта. Группа признает, что новый стандарт

вводит много изменений в учет финансовых инструментов и что он, скорее всего, окажет значительное влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы.

- МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» устанавливает общую систему принципов для определения того, должна ли быть признана выручка, в какой сумме и когда. Стандарт заменяет действующее руководство в отношении признания выручки, в том числе МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство», МСФО (IAS) 18 «Выручка» и разъяснение КРМФО (IFRIC) 13 «Программы лояльности клиентов». основополагающий принцип нового стандарта состоит в том, что предприятие признает выручку, чтобы отразить передачу обещанных товаров или услуг покупателям в сумме, соответствующей возмещению, на которое предприятие, в соответствии со своими ожиданиями, получит право в обмен на эти товары или услуги. Новый стандарт предусматривает подробные раскрытия в отношении выручки, включает руководство по учету операций, которые ранее не рассматривались в полном объеме, а также улучшает руководство по учету соглашений, состоящий из многих элементов. МСФО (IFRS) 15 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Разрешается досрочное применение стандарта. Группа начала оценку возможного влияния стандарта на консолидированную финансовую отчетность, включая расчет сумм финансовой составляющей в связи с авансированием выручки, момента признания и компонентов, составляющих выручку.
- МСФО (IFRS) 16 «Аренда» заменяет действующее руководство в отношении учета аренды, включая МСФО (IAS) 17 «Аренда», КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков договора аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Анализ сущности сделок, имеющих юридическую форму аренды». Новый стандарт отменяет двойную модель учета, применяемую в настоящее время в учете арендатора. Данная модель требует классификацию аренды на финансовую аренду, отражаемую на балансе, и операционную аренду, учитываемую за балансом. Вместо нее вводится единая модель учета, предполагающая отражение аренды на балансе и имеющая сходство с действующим в настоящее время учетом финансовой аренды. Разрешается досрочное применение стандарта при условии, что МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» будет также применен. Группа в настоящее время не может определить эффект влияния стандарта на финансовое положение и результаты деятельности Группы в связи с тем, что не обладает точной информацией о количестве земельных участков, которые будут в аренде на дату перехода на новый стандарт, а объекты, арендуемые в настоящее время под офисы, не были оценены.