

Группа компаний «ЛенСпецСМУ»

**Консолидированная финансовая отчетность
за год, закончившийся 31 декабря 2016 года,
и аудиторское заключение**

Содержание

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



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

Аудиторское заключение

Акционерам и Совету директоров

Акционерное Общество «Эталон ЛенСпецСМУ»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности АО «Эталон ЛенСпецСМУ» (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 примечаний, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

Ответственность руководства аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, и за внутренний контроль, который руководство считает необходимым для составления консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудиторов

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности данной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы провели аудит в соответствии с российскими федеральными стандартами аудиторской деятельности. 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.

Аудит включает проведение процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в консолидированной финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор процедур зависит

Аудируемое лицо: Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ»

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027801544308.

Санкт-Петербург, 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 11603053203.



АО «Эталон ЛенСпецСМУ»

Аудиторское заключение

Страница 2

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.

Харичкин С.М.

Директор

АО «КПМГ»

Москва, Россия

27 апреля 2017 года



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

млн.руб.	Примечание	2016	2015
Выручка	6	31 957	31 654
Себестоимость		(22 322)	(20 853)
Валовая прибыль		9 635	10 801
Общехозяйственные и административные расходы	8	(1 659)	(1 835)
Коммерческие расходы		(1 340)	(1 089)
Прочие расходы, нетто	9	(142)	(1 280)
Налоги, кроме налога на прибыль		(532)	(531)
Результаты от операционной деятельности		5 962	6 066
Доля в ассоциированных компаниях	15	115	495
Финансовые доходы	11	1 433	1 318
Финансовые расходы	11	(250)	(290)
Чистые финансовые доходы		1 183	1 028
Прибыль до налогообложения		7 260	7 589
Расход по налогу на прибыль	12	(1 275)	(1 563)
Прибыль за год		5 985	6 026
Общий совокупный доход за год		5 985	6 026
Прибыль, относимая на:			
Аktionеров материнской компании		5 872	5 814
Неконтролирующие доли участия		113	212
Прибыль за год		5 985	6 026
Общий совокупный доход, относимый на:			
Аktionеров материнской компании		5 872	5 814
Неконтролирующие доли участия		113	212
Общий совокупный доход за год		5 985	6 026
Прибыль на акцию			
Базовая и разведенная прибыль на акцию (руб.)	24	559,18	553,66

Генеральный директор
27 апреля 2017 года



Щербина Г. Ф.

Настоящий консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 10 по 59, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «ЛенСпецСМУ»
Консолидированный отчет о финансовом положении
по состоянию на 31 декабря 2016 года

млн.руб.	Примечание	2016	2015
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	13	2 403	1 973
Инвестиционная недвижимость	14	581	529
Инвестиции в ассоциированные компании	15	3 562	3 447
Долгосрочные финансовые вложения	16	719	219
Торговая и прочая дебиторская задолженность	19	2 471	2 205
Долгосрочные авансы выданные	19	86	2 094
Отложенные налоговые активы	17	549	442
Итого внеоборотные активы		10 371	10 909
Оборотные активы			
Запасы в стадии строительства	18	41 504	23 811
Запасы - готовая продукция	18	17 282	22 236
Прочие запасы	18	75	72
Торговая дебиторская задолженность	19	4 511	4 442
Авансы выданные	19	12 133	7 177
Прочая дебиторская задолженность	19	1 205	574
Краткосрочные финансовые вложения	20	404	733
Денежные средства и их эквиваленты	21	7 248	6 993
Итого оборотные активы		84 362	66 038
Всего активы		94 733	76 947
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Акционерный капитал	22	2 101	2 101
Нераспределенная прибыль		44 779	37 927
Всего капитал, принадлежащий акционерам материнской компании		46 880	40 028
Неконтролирующие доли участия	23	1 006	1 021
Итого капитал		47 886	41 049
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	25	10 006	10 712
Торговая и прочая кредиторская задолженность	27	3 785	687
Резервы	26	70	78
Отложенные налоговые обязательства	17	1 075	1 426
Итого долгосрочные обязательства		14 936	12 903
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	25	3 226	3 099
Торговая и прочая кредиторская задолженность	27	6 052	5 605
Авансы, полученные от покупателей	27	21 108	11 059
Резервы	26	1 525	3 232
Итого краткосрочные обязательства		31 911	22 995
Итого капитал и обязательства		94 733	76 947

Настоящий консолидированный отчет о финансовом положении должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 10 по 59, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

млн.руб.	Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании			Неконтролирующие доли участия	Всего капитал
	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Всего		
Остаток на 1 января 2015, как указано ранее	2 101	32 412	34 513	1 625	36 138
Исправление стоимости инвестиций в ассоциированные компании (Примечание 15)	-	(684)	(684)	-	(684)
Остаток на 1 января 2015, после исправления	2 101	31 728	33 829	1 625	35 454
Общий совокупный доход за год					
Прибыль за год	-	5 814	5 814	212	6 026
Общий совокупный доход за год	-	5 814	5 814	212	6 026
Операции с собственниками компании					
Взносы и выплаты					
Дивиденды	-	(1 418)	(1 418)	(676)	(2 094)
Дисконтирование займов	-	38	38	-	38
Прочие операции (Примечание 18 б)	-	1 608	1 608	85	1 693
Итого взносов и выплат	-	228	228	(591)	(363)
Изменения долей владения					
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	-	157	157	(225)	(68)
Всего изменение долей	-	157	157	(225)	(68)
Всего операции с собственниками компании	-	385	385	(816)	(431)
Остаток на 31 декабря 2015	2 101	37 927	40 028	1 021	41 049

Настоящий консолидированный отчет о об изменениях в капитале должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 10 по 59, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

млн.руб.	Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании			Неконтролирующие доли участия	Всего капитал
	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Всего		
Остаток на 1 января 2016	2 101	37 927	40 028	1 021	41 049
Общий совокупный доход за год	-	5 872	5 872	113	5 985
Общий совокупный доход за год	-	5 872	5 872	113	5 985
Операции с собственниками компании					
Взносы и выплаты	-	(177)	(177)	(177)	(354)
Дивиденды	-	(228)	(228)	-	(228)
Дисконтирование займов (Примечание 32b (iii))	-	1 287	1 287	147	1 434
Прочие операции (Примечание 18b)	-	882	882	(30)	852
Итого взносов и выплат	-	882	882	(30)	852
Изменения долей владения					
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	-	98	98	(98)	-
Всего изменение долей	-	98	98	(98)	-
Всего операции с собственниками компании	-	980	980	(128)	852
Остаток на 31 декабря 2016	2 101	44 779	46 880	1 006	47 886

Настоящий консолидированный отчет об изменениях в капитале должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 10 по 59, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «ЛенСпецСМУ»
Консолидированный отчет о движении денежных средств
за год, закончившийся 31 декабря 2016 года

млн.руб.	Примечание	2016	2015
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Прибыль за отчетный год		5 985	6 026
Корректировки:			
Амортизация	13, 14	276	318
(Прибыль)/убыток от переоценки инвестиционной недвижимости	9, 14	(43)	212
Изменение резерва под обесценения запасов	9	447	866
Прибыль от выбытия основных средств	9	(43)	(21)
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	9	(268)	-
Убыток от прочих операционных расходов	9	49	223
Доля в результатах деятельности ассоциированных компаний	15	(115)	(495)
Чистые финансовые доходы	11	(1 183)	(1 028)
Расход по налогу на прибыль	12	1 275	1 563
Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах		6 380	7 664
Изменение запасов		(5 631)	(1 030)
Изменение дебиторской задолженности		288	(1 923)
Изменение кредиторской задолженности		6 043	(4 181)
Изменение резервов	26	(1 715)	1 425
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		5 365	1 955
Налог на прибыль уплаченный		(1 651)	(1 659)
Проценты уплаченные		(1 815)	(1 812)
Чистый поток денежных средств от/(использованных в) операционной деятельности		1 899	(1 516)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Поступления от продажи основных средств		81	109
Проценты полученные		858	1 003
Приобретение основных средств		(516)	(404)
Займы выданные		(1 120)	(283)
Возврат займов выданных		224	162
Выбытие прочих инвестиций	16, 20	563	778
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности		90	1 365
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Привлечение заемных средств		6 590	5 527
Погашение заемных средств		(7 968)	(4 674)
Приобретение неконтролирующих долей		-	(68)
Дивиденды выплаченные		(354)	(2 094)
Чистый поток денежных средств, использованных в финансовой деятельности		(1 732)	(1 309)
Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		257	(1 460)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	21	6 993	8 529
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(2)	(76)
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	21	7 248	6 993

Настоящий консолидированный отчет о движении денежных средств должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 10 по 59, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

1 Общие положения

(а) Организационная структура и деятельность

Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ» (до 18 апреля 2017 года АО «Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ»), (далее по тексту – «Компания») и ее дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа компаний «ЛенСпецСМУ», или «Группа») включает российские акционерные общества и общества с ограниченной ответственностью, как определено Гражданским кодексом Российской Федерации. Компания была зарегистрирована Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга от 28 декабря 1995 года.

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

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

Компания Etalon Group Public Company Limited, зарегистрированная в соответствии с законодательством Кипра (до 5 апреля 2017 года - Etalon Group Limited, зарегистрированная в соответствии с законодательством Гернси), являясь публичной компанией, косвенно владеет более 50% Группы, и в этом смысле является конечной контролирующей стороной в отношении Группы. Непосредственной материнской компанией Группы является ЗАО «ГК «Эталон», зарегистрированное в Российской Федерации. Материнской компанией ЗАО «ГК «Эталон» является Etalon Group Limited, компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Кипра.

Указанные выше компании входят в Группу компаний «Эталон», отчетность которой консолидируется на уровне Etalon Group Public Company Limited – компании, зарегистрированной в соответствии с законодательством Кипра. В апреле 2011 года компания Etalon Group Limited, зарегистрированная на Гернси, осуществила первоначальное публичное предложение акций и разместила обыкновенные акции в форме глобальных депозитарных расписок на основном рынке Лондонской биржи. 5 апреля 2017 года компания Etalon Group Limited, зарегистрированная на Гернси, изменила место регистрации и была зарегистрирована в соответствии с законодательством Кипра под названием Etalon Group Public Company Limited. Etalon Group Public Company Limited публикует свою консолидированную финансовую отчетность.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

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

последствия недавно реализованных санкций, а также угрозу дополнительных будущих санкций, трудно определить.

Консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

2 Основные принципы подготовки финансовой отчетности

(а) Заявление о соответствии МСФО

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

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

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

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

(b) Принцип исторической стоимости

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе принципа исторической стоимости.

(c) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

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

(d) Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений

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

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

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

- Примечание 18 – запасы – бартерные сделки, резервы под обесценение запасов;
- Примечание 26 – резервы;

- Примечание 31 – условные активы и обязательства;
- Примечание 14 – инвестиционная недвижимость.

3 Основные положения учетной политики

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

(а) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

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

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

(ii) Дочерние предприятия

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

(iii) Ассоциированные предприятия

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

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

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

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

Когда доля Группы в убытках объекта инвестиций, учитываемого методом долевого участия, превышает ее долю участия в этом объекте, балансовая стоимость данной доли участия (включая любые долгосрочные инвестиции) снижается до нуля и дальнейшие убытки Группой не признаются,

кроме тех случаев, когда Группа приняла на себя обязательства по компенсации убытков этого объекта инвестиций, либо произвела выплаты от его имени.

(iv) Операции, исключаемые при консолидации

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

(b) Иностранная валюта

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

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

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

(c) Финансовые инструменты

(i) Финансовые активы

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

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

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

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

Займы и дебиторская задолженность

Выданные займы и дебиторская задолженность являются финансовыми активами с фиксированными или определяемыми выплатами, которые не котируются на активном рынке.

Такие активы первоначально признаются по справедливой стоимости с учетом расходов по совершению сделки, непосредственно относящихся к ней. После первоначального признания займы и дебиторская задолженность учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки за вычетом резерва под обесценение. Выданные займы и дебиторская задолженность включают торговую и прочую дебиторскую задолженность.

Денежные средства и их эквиваленты

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

(ii) Финансовые обязательства

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

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

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

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

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

(iii) Обесценение финансовых активов

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

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

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

Сумма убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков, дисконтированных по первоначальной эффективной ставке процента этого актива. Убытки признаются в составе прибыли или убытка за период и отражаются в составе резерва по сомнительным долгам. Проценты на обесценившийся актив продолжают начисляться через отражение «высвобождения дисконта». В

случае наступления какого-либо последующего события, которое приводит к уменьшению величины убытка от обесценения, восстановленная сумма, ранее отнесенная на убыток от обесценения, отражается в составе прибыли или убытка за период.

(d) Авансы полученные и уплаченные

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

(e) Основные средства

(i) Признание и оценка

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

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

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

(ii) Последующие затраты

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

(iii) Амортизация

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

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

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном периодах следующие:

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

- Прочие 3-7 лет.

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую отчетную дату и корректируются в случае необходимости. В 2016 году расчетные оценки в отношении основных средств не пересматривались.

(f) Запасы

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

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

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

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

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

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

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

(g) Выручка

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

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

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

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

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

(ii) Выручка по договорам на строительство

Для целей учета Группа выделяет два типа договоров на строительство:

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

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

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

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

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

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

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

(iii) Выручка от продажи строительных материалов

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

(iv) Выручка от сдачи имущества в аренду

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

(h) Налог на прибыль

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

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

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

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

Величина отложенного налога, исходя из положений законодательства, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, рассчитывается по налоговым ставкам, которые предположительно будут применяться к временным разницам на момент их восстановления.

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

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

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

(i) Гарантии

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

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий только связанным предприятиям.

(j) Новые, еще не принятые стандарты и интерпретации

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

- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года и заменит собой Международный стандарт финансовой отчетности МСФО 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». 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. Группа не планирует досрочного применения данного стандарта.
- МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или позднее. Новый стандарт заменит собой Международные стандарты финансовой отчетности МСФО 11 «Договоры на строительство», МСФО 18 «Выручка», КР МСФО 13 «Программы повышения лояльности покупателей», КР МСФО 15 «Договоры строительства объектов недвижимости», КР МСФО 18 «Активы, полученные от покупателей/заказчиков», ПКР 31 «Выручка – бартерные операции, связанные с рекламными услугами».

Группа использует средства, полученные от покупателей в качестве предоплаты, для строительства многоквартирных домов. МСФО (IFRS) 15 требует корректировки оговоренной суммы вознаграждения на существенную финансовую составляющую, используя ставку дисконтирования, которая была бы применима к отдельной сделке по предоставлению финансирования между компанией и покупателем при заключении договора. Группа не ожидает, что корректировка на существенную финансовую составляющую будет оказывать значительное влияние на финансовый результат, поскольку процентный расход на полученные предоплаты от покупателей, вероятно, будет удовлетворять критериям капитализации в составе статьи «Запасы в стадии строительства».

- МСФО (IFRS) 16 заменяет действующее руководство в отношении учета аренды, включая МСФО (IAS) 17 «Аренда», КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков договора аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Анализ сущности сделок, имеющих юридическую форму аренды». Новый стандарт отменяет двойную модель учета, применяемую в настоящее время в учете арендатора. Данная модель требует классификацию аренды на финансовую аренду, отражаемую на балансе, и операционную аренду, учитываемую за балансом. Вместо нее вводится единая модель учета, предполагающая отражение аренды на балансе и имеющая сходство с действующим в настоящее время учетом финансовой аренды. Для арендодателей правила учета, действующие в настоящее время, в целом сохраняются – арендодатели продолжают классифицировать аренду на финансовую и операционную. Группа начала оценку возможного влияния стандарта на консолидированную финансовую отчетность. В настоящий момент наиболее существенное выявленное влияние заключается в том, что

Группа будет признавать дополнительные активы и обязательства по операционной аренде земельных участков для проектов девелопмента. Кроме того, признание расходов, относящихся к указанным договорам аренды изменится, поскольку МСФО (IFRS) 16 заменяет линейный метод признания расходов по операционной аренде на метод амортизационных отчислений для прав аренды и процентный расход на обязательства по аренде. Группа не приняла окончательное решение относительно использования возможных исключений из стандарта.

Различные «Усовершенствования к МСФО» были рассмотрены применительно к каждому затрагиваемому стандарту по отдельности. Все изменения, касающиеся вопросов представления, признания или оценки, вступают в силу не ранее 1 января 2017 года. Группа еще не определила результат потенциального влияния данных усовершенствований на её финансовое положение или результаты деятельности.

4 Определение справедливой стоимости

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

(а) Непроизводные финансовые активы

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

(b) Производные инструменты

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

В связи с текущими рыночными условиями Группа приостановила применение верхней и нижней границ курсов (коридор 32 руб. - 36 руб. за условную единицу, предусмотренный договорами на продажу) для своих платежей и использует уровень конвертации, равный 33 рублям за условную единицу. Начиная с апреля 2015 года все продажи номинированы в рублях.

(с) Непроизводные финансовые обязательства

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

5 Операционные сегменты

Группа выделяет 3 отчетных сегмента, описанных ниже, которые представляют собой стратегические бизнес - единицы Группы. Эти стратегические бизнес - единицы заняты

производством различных видов продукции и оказывают различные виды услуг, и, в силу того, что стратегия технологических нововведений и маркетинговая стратегия для этих бизнес - единиц различаются, управление ими осуществляется отдельно. Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов:

- *Жилая недвижимость:* включает строительство жилой недвижимости, в том числе квартир, встроенных помещений и мест в паркингах.
- *Подрядное строительство:* включает строительные работы для третьих лиц.
- *Прочие операции:* включает продажу строительных материалов, строительство бизнес – центров и различные услуги, связанные с продажей и обслуживанием недвижимости. Ни один из них в отдельности не удовлетворяет количественным порогам определения отчетных сегментов за 12 месяцев 2016 и 2015 годов.

(а) Операционные сегменты

млн.руб.	Жилая недвижимость		Подразное строительство		Прочее		Итого	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Выручка от внешних покупателей	26 665	27 396	3 421	2 361	1 871	1 897	31 957	31 654
Межсегментная выручка	-	-	-	-	139	84	139	84
Итого сегментная выручка	26 665	27 396	3 421	2 361	2 010	1 981	32 096	31 738
Результат деятельности сегмента	9 009	10 045	(7)	8	633	748	9 635	10 801
Проценты в составе себестоимости (Примечание 11)	930	777	-	-	-	-	930	777
Результат деятельности сегмента, скорректированный на проценты в составе себестоимости	9 939	10 822	(7)	8	633	748	10 565	11 578
Результат деятельности сегмента скорректированный, %	37%	40%						
Активы сегмента: запасы	58 334	45 360	72	26	455	733	58 861	46 119
Обязательства сегмента: авансы, полученные от покупателей	20 959	10 364	-	636	155	100	21 114	11 100

(b) Разбивка по регионам

Раскрытие представлено на основе географической информации. Выручка рассчитана на основе регионального положения собственности.

млн.руб.	Выручка		Внеоборотные активы	
	2016	2015	2016	2015
Санкт-Петербург и Ленинградская область	26 430	31 653	8 311	10 816
Москва и Московская область	5 527	1	2 060	93
	<u>31 957</u>	<u>31 654</u>	<u>10 371</u>	<u>10 909</u>

(c) Основные клиенты

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2016 года, выручка от операций с одним внешним клиентом, отраженная в сегменте «Подрядное строительство», составила 3 083 млн. руб. или 10% от консолидированной выручки Группы (за 12 месяцев 2015 выручка от операций с одним внешним клиентом, отраженная в сегменте «Жилая недвижимость» - 3 541 млн. руб. или 11% от консолидированной выручки Группы).

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

млн.руб.	2016	2015
Выручка		
Общая выручка отчетных сегментов	32 096	31 738
Исключение выручки от продаж между сегментами	(139)	(84)
Консолидированная выручка	31 957	31 654
 Прибыль или убыток		
Валовая прибыль отчетных сегментов	9 635	10 801
Общехозяйственные и административные расходы	(1 659)	(1 835)
Коммерческие расходы	(1 340)	(1 089)
Прочие расходы, нетто	(142)	(1 280)
Налоги, кроме налога на прибыль	(532)	(531)
Финансовые доходы	1 433	1 318
Финансовые расходы	(250)	(290)
Доля в прибыли, учитываемая методом долевого участия	115	495
Консолидированная прибыль до налогообложения	7 260	7 589
	31 декабря 2016	31 декабря 2015
Активы		
Общие активы отчетных сегментов: запасы	58 861	46 119
Всего запасы	58 861	46 119
 Обязательства		
Общие обязательства отчетных сегментов: авансы, полученные от покупателей	21 114	11 100
Всего авансы, полученные от покупателей	21 114	11 100

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

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

6 Выручка

млн.руб.	2016	2015
Продажа квартир	24 965	25 088
Продажа встроенных коммерческих помещений	848	1 553
Продажа мест в паркингах	852	755
<i>Общая выручка в сегменте Жилая недвижимость</i> <i>(Примечание 5 (а))</i>	26 665	27 396
Договоры на строительство (Примечание 7)	3 384	2 330
Прочие строительные услуги	37	31
<i>Общая выручка в сегменте Подрядное строительство</i> <i>(Примечание 5 (а))</i>	3 421	2 361
Выручка от аренды	942	904
Продажа строительных материалов	220	481
Продажа отдельно стоящих коммерческих помещений	205	251
Прочая выручка	504	261
<i>Всего прочая выручка (Примечание 5 (а))</i>	1 871	1 897
Всего выручка	31 957	31 654

7 Договоры на строительство

млн.руб.	2016	2015
Выручка, признанная в отчетном периоде	3 384	2 330
Сумма понесенных затрат	(3 391)	(2 325)
(Убыток)/Прибыль, признанные в отчетном периоде	(7)	5
	2016	2015
Общая сумма понесенных затрат и признанной прибыли по долгосрочным договорам на строительство, находящимся в процессе выполнения на отчетную дату	3 531	2 776
Непредъявленная выручка по долгосрочным договорам на строительство	162	21
Выставленные счета сверх выполненных работ	621	171
Сумма удержаний, относящихся к долгосрочным контрактам на строительство	34	-

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

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

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

8 Общехозяйственные и административные расходы

млн.руб.	2016	2015
Заработная плата и налоги на заработную плату	651	765
Услуги	550	557
Банковские услуги и комиссии	89	54
Амортизация	11	22
Аудиторские и консультационные услуги	25	32
Прочие налоги	80	114
Прочие расходы	253	291
Итого	1 659	1 835

9 Прочие расходы, нетто

млн.руб.	2016	2015
<i>Прочие доходы</i>		
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	268	-
Прибыль от уменьшения обесценения инвестиционной недвижимости (Примечание 14)	43	-
Прибыль от выбытия основных средств	43	21
Прочие доходы	11	-
	365	21
<i>Прочие расходы</i>		
Убыток от обесценения инвестиционной недвижимости (Примечание 14)	-	(212)
Убыток от обесценения запасов	(447)	(866)
Расходы на благотворительность	(60)	(3)
Прочие расходы	-	(220)
	(507)	(1 301)
Прочие расходы, нетто	(142)	(1 280)

10 Затраты на персонал

млн.руб.	2016	2015
Заработная плата	1 509	1 419
Страховые взносы с оплаты труда	300	299
	1 809	1 718

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

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

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2016 года, расходы на оплату труда и взносы во внебюджетные фонды включались в стоимость производства в размере 780 млн. руб. (за 12 месяцев 2015 года: 681 млн. руб.). Остальная часть расходов на оплату труда входит в состав общехозяйственных и административных расходов (см. Примечание 8) и коммерческих расходов в сумме 378 млн. руб. (за 12 месяцев 2015 года: 272 млн. руб.).

11 Финансовые доходы и расходы

млн.руб.	2016	2015
Признанные в составе прибыли или убытка		
Финансовые доходы		
Процентный доход по банковским депозитам	840	992
Амортизация дисконта по дебиторской задолженности	369	288
Доходы от списания кредиторской задолженности	66	9
Изменение резервов по сомнительной дебиторской задолженности	43	-
Процентный доход по займам выданным и дебиторской задолженности	79	11
Прочие финансовые доходы	36	18
Всего финансовые доходы	1 433	1 318
Финансовые расходы		
Расходы от списания дебиторской задолженности	(52)	(32)
Изменение резервов по сомнительной дебиторской задолженности	-	(242)
Изменение резервов по финансовым вложениям	(137)	-
Прочие финансовые расходы	(61)	(16)
Всего финансовые расходы	(250)	(290)
Чистые финансовые доходы, признанные в составе прибыли или убытка	1 183	1 028

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

млн.руб.	2016	2015
Сумма затрат по займам, капитализированная в течение периода	1 795	1 944
Средневзвешенная ставка капитализации	13,8%	14,0%

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2016 года, расходы по процентам в размере 930 млн. руб. (за 12 месяцев 2015 года - 777 млн. руб.), которые были капитализированы в себестоимость строящейся недвижимости, были включены в себестоимость продаж - после завершения строительства и продажи этих объектов недвижимости.

12 Расход по налогу на прибыль

Применяемая Группой ставка налогообложения доходов Российских компаний составляет 20% (в 2015 году: 20%).

млн.руб.	2016	2015
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	1 693	1 567
Доначислено за прошлый год	13	15
	<u>1 706</u>	<u>1 582</u>
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц (Примечание 17)	(431)	(19)
Расходы по налогу на прибыль	<u>1 275</u>	<u>1 563</u>

Сверка расхода по налогу на прибыль и результатов умножения бухгалтерской прибыли на применимую ставку налога 20% (2015: 20%):

млн.руб.	2016	2015
Прибыль до налогообложения	7 260	7 589
Теоретическая сумма расходов по налогу на прибыль по ставке 20%	1 452	1 518
Корректировки на:		
Эффект снижения ставки по налогу на прибыль в материнской компании	(332)	-
Налоговые последствия расходов, не подлежащих вычету в налоговых целях	155	45
Расходы по налогу на прибыль	<u>1 275</u>	<u>1 563</u>

Операции АО «Эталон ЛенСпецСМУ» облагаются по ставке 15.5% в результате применения налоговой льготы.

13 Основные средства

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2016 года, амортизационные отчисления в размере 218 млн. руб. (за 12 месяцев 2015 года: 243 млн. руб.) были включены в состав себестоимости продаж, 30 млн. руб. (за 12 месяцев 2015 года: 15 млн. руб.) – в состав запасов в незавершенном строительстве, 11 млн. руб. (за 12 месяцев 2015 года: 22 млн. руб.) - в состав общехозяйственных и административных расходов и 1 млн. руб. (за 12 месяцев 2015: 1 млн. руб.) – в состав прочих операционных расходов.

(а) Залоговое обеспечение

На 31 декабря 2016 года нет имущества, заложенного под обеспечение банковских кредитов (на 31 декабря 2015 года: 79 млн. руб.) (см. Примечание 25).

(b) Арендованные машины и оборудование

Группа арендует производственное оборудование по нескольким договорам финансовой аренды. В конце срока аренда по каждому из договоров Группа имеет право выкупить соответствующее оборудование по выгодной цене. На 31 декабря 2016 года остаточная стоимость арендованных машин и оборудования составила 205 млн. руб. (на 31 декабря 2015 года: 223 млн. руб.). Арендованное оборудование выступает обеспечением по арендным обязательствам.

млн.руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Земля	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость							
Остаток на 01 января 2015	555	2 094	76	72	112	264	3 173
Поступления	80	59	3	3	2	257	404
Выбытия	(95)	(148)	(32)	(13)	-	-	(288)
Трансферы	15	-	-	4	-	(19)	-
Остаток на 31 декабря 2015	555	2 005	47	66	114	502	3 289
Амортизация и убыток от обесценения							
Остаток на 1 января 2015	(161)	(993)	(37)	(44)	-	-	(1 235)
Амортизация за год	(47)	(217)	(10)	(7)	-	-	(281)
Амортизация по выбытиям	57	115	20	8	-	-	200
Остаток на 31 декабря 2015	(151)	(1 095)	(27)	(43)	-	-	(1 316)
Остаточная стоимость							
На 1 января 2015	394	1 101	39	28	112	264	1 938
На 31 декабря 2015	404	910	20	23	114	502	1 973
млн.руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Земля	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость							
Остаток на 1 января 2016	555	2 005	47	66	114	502	3 289
Поступления	6	50	14	2	-	444	516
Поступления из запасов	155	-	-	-	-	-	155
Приобретения при покупке компании	73	-	-	-	-	-	73
Выбытия	(50)	(105)	-	(5)	-	-	(160)
Трансферы	26	-	-	-	-	(26)	-
Остаток на 31 декабря 2016	765	1 950	61	63	114	920	3 873
Амортизация и убыток от обесценения							
Остаток на 1 января 2016	(151)	(1 095)	(27)	(43)	-	-	(1 316)
Амортизация за год	(47)	(197)	(9)	(7)	-	-	(260)
Приобретения при покупке компании	(16)	-	-	-	-	-	(16)
Амортизация по выбытиям	19	98	-	5	-	-	122
Остаток на 31 декабря 2016	(195)	(1 194)	(36)	(45)	-	-	(1 470)
Остаточная стоимость							
На 1 января 2016	404	910	20	23	114	502	1 973
На 31 декабря 2016	570	756	25	18	114	920	2 403

14 Инвестиционная недвижимость

млн.руб.	2016	2015
<i>Первоначальная стоимость</i>		
Остаток на 1 января	1 759	1 768
Поступление из запасов	313	-
Выбытие	(1 027)	(9)
Остаток на 31 декабря	1 045	1 759
<i>Накопленная амортизация и убыток от обесценения</i>		
Остаток на 1 января	(1 230)	(967)
Амортизация за период	(46)	(52)
Прибыль/(убыток) от обесценения	43	(212)
Выбытие	769	1
Остаток на 31 декабря	(464)	(1 230)
<i>Балансовая стоимость на 1 января</i>	529	801
<i>Балансовая стоимость на 31 декабря</i>	581	529

Инвестиционная недвижимость Группы представляет собой различную коммерческую недвижимость. Группа учитывает инвестиционную недвижимость по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Группа определяет справедливую стоимость инвестиционной недвижимости на ежегодной основе. По состоянию на 31 декабря 2016 года справедливая стоимость составила 771 млн. руб. и была рассчитана на основе дисконтированных денежных потоков от использования имущества с использованием доходного подхода. В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2016 года, Группа признала прибыль от уменьшения обесценения на сумму 43 млн. руб. (за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2015 года: убыток от обесценения на сумму 212 млн. руб.).

В 2016 году Группа заключила сделку по приобретению инвестиционных прав на земельный участок, в котором часть цены приобретения должна быть оплачена путем передачи объекта инвестиционной недвижимости и путем передачи определенного процента квартир, построенных на этом земельном участке. На 31 декабря 2016 года Группа передала объект инвестиционной недвижимости в качестве предоплаты за инвестиционные права на земельный участок. Справедливая стоимость земельного участка была определена независимым оценщиком на основании дисконтированных денежных потоков от строительства и продажи недвижимости. Доход от выбытия инвестиционной недвижимости был определен путем распределения справедливой стоимости инвестиционных прав на земельный участок пропорционально соотношению справедливой стоимости объекта инвестиционной недвижимости и квартир для передачи.

В результате сделки Группа признала доход от выбытия инвестиционной недвижимости в сумме 526 млн. руб. Для определения справедливой стоимости земельного участка были использованы следующие допущения:

- Потоки денежных средств прогнозировались на основе бизнес-планов для строительства жилой недвижимости;
- Темпы инфляции – в пределах 4,5% - 6,4% годовых;
- Ставка дисконтирования – 25% годовых.

15 Инвестиции в ассоциированные компании

Ассоциированные компании, учтенные по методу долевого участия:

Наименование компании, страна регистрации и ведения бизнеса	Вид деятельности	Эффективный процент участия в ассоциированных компаниях	
		31 декабря 2016	31 декабря 2015
ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция», Россия	Подрядные работы	35,00%	35,00%
ЗАО «ЗСМ «Эталон», Россия	Производство кирпича	45,00%	45,00%
ЗАО «Затонское», Россия	Заказчик-Застройщик	49,42%	49,42%
ЗАО «Новатор», Россия	Подрядные работы	20,00%	20,00%

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

	Доля Группы	Доля в чистой прибыли /(убытке)		
		31 декабря 2016	01 января 2016	
ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	35%	183	85	98
ЗАО «ЗСМ «Эталон»	45%	165	13	152
ЗАО «Затонское»	49,42%	3 177	14	3 163
ЗАО «Новатор»	20%	37	3	34
Итого		3 562	115	3 447

	Доля Группы	Доля в чистой прибыли /(убытке)		
		31 декабря 2015	01 января 2015	
ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	35%	98	(7)	105
ЗАО «ЗСМ «Эталон»	45%	152	26	126
ЗАО «Затонское»	49,42%	3 163	472	2 691
ЗАО «Новатор»	20%	34	4	30
Итого		3 447	495	2 952

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

	31 декабря 2016			31 декабря 2015		
	Итого активы	Итого обязательства	Капитал	Итого активы	Итого обязательства	Капитал
ЗАО «ЛенСпецСМУ- Реконструкция»	1 512	973	539	814	517	297
ЗАО «ЗСМ «Эталон»	382	15	367	353	17	336
ЗАО «Затонское»	22 192	15 761	6 431	18 159	11 757	6 402
ЗАО «Новатор»	1 382	1 036	346	1 106	773	333

	2016		2015	
	Выручка	Чистая прибыль/ (убыток)	Выручка	Чистая прибыль/ (убыток)
ЗАО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	3 170	242	2 526	(20)
ЗАО «ЗСМ «Эталон», Россия	217	31	270	57
ЗАО «Затонское»	6 064	29	5 544	954
ЗАО «Новатор»	3 211	13	3 725	21

Исправление стоимости инвестиции в ассоциированные компании по состоянию на 1 января 2015 года в сумме 684 млн. руб. связано с частичным выбытием стоимости приобретения прав на реализацию строительного проекта, принадлежащего ЗАО «Затонское», по мере признания выручки и себестоимости по этому проекту.

16 Долгосрочные финансовые вложения

млн.руб.	2016	2015
Банковские векселя	112	105
Займы выданные, амортизированная стоимость	607	114
	719	219

Информация о подверженности Группы кредитному, валютному и процентному рискам, возникающим в связи с прочими долгосрочными инвестициями, отражена в Примечании 28. Банковские векселя в сумме 112 млн. руб. являются залогом по обязательствам связанной стороны (на 31 декабря 2015 г.: банковские векселя на сумму 105 млн. руб. являются залогом по обязательству связанной стороны).

17 Отложенные налоговые активы и обязательства

(а) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

млн.руб.	Активы		Обязательства		Итого-величина	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Основные средства	93	218	(565)	(296)	(472)	(78)
Инвестиции	2	24	(45)	(22)	(43)	2
Запасы	2 249	1 448	(852)	(679)	1 397	769
Торговая и прочая дебиторская задолженность	593	701	(2 061)	(2 539)	(1 468)	(1 838)
Расходы будущих периодов	31	9	(305)	(443)	(274)	(434)
Займы и кредиты	14	16	(58)	(51)	(44)	(35)
Резервы	125	146	(23)	(30)	102	116
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 096	698	(926)	(265)	170	433
Налоговый убыток перенесенный	106	81	-	-	106	81
Налоговые активы (обязательства)	4 309	3 341	(4 835)	(4 325)	(526)	(984)
Зачет отложенных налоговых активов и обязательств	(3 760)	(2 899)	3 760	2 899	-	-
Чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)	549	442	(1 075)	(1 426)	(526)	(984)

(б) Движение временных разниц в течение периода

млн.руб.	1 января 2016	Признаны в составе прибыли или убытка	Приобретено/(выбыло)	31 декабря 2016
Основные средства	(78)	(394)	-	(472)
Инвестиции	2	(45)	-	(43)
Запасы	769	475	153	1 397
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(1 838)	375	(5)	(1 468)
Расходы будущих периодов	(434)	143	17	(274)
Займы и кредиты	(35)	(9)	-	(44)
Резервы	116	(14)	-	102
Торговая и прочая кредиторская задолженность	433	(114)	(149)	170
Налоговый убыток перенесенный	81	14	11	106
	<u>(984)</u>	<u>431</u>	<u>27</u>	<u>(526)</u>

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

18 Запасы

млн.руб.	2016	2015
<i>Запасы в стадии строительства</i>		
Собственные квартиры в стадии строительства	31 117	15 228
Встроенные коммерческие помещения в стадии строительства	4 339	2 479
Места в паркингах в стадии строительства	7 352	6 712
	42 808	24 419
Резерв под обесценение запасов в стадии строительства	(1 304)	(608)
<i>Итого запасы в стадии строительства</i>	41 504	23 811
<i>Запасы - готовая продукция</i>		
Собственные квартиры	11 634	17 884
Встроенные коммерческие помещения	3 101	2 917
Места в паркингах	3 059	2 196
	17 794	22 997
Резерв под обесценение готовой продукции	(512)	(761)
<i>Итого запасы - готовая продукция</i>	17 282	22 236
<i>Прочие запасы</i>		
Строительные материалы	34	35
Прочее	41	37
	75	72
Резерв под обесценение прочих запасов	-	-
<i>Итого прочие запасы</i>	75	72
Итого	58 861	46 119

Вследствие изменения МСФО 1, вступившего в силу с 1 января 2016 года, Группа изменила презентацию запасов с целью сделать ее более уместной для понимания финансового положения Группы и скорректировала сравнительную информацию для обеспечения сопоставимости. В результате, Группа разделила итоговый баланс Запасов в сумме 46 119 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2015 на Запасы в стадии строительства в сумме 23 811 млн. руб., Запасы - готовая продукция в сумме 22 236 млн. руб. и Прочие запасы в сумме 72 млн. руб.

(а) Бартерные сделки

Проект 1

Группа заключила сделки по приобретению земельных участков (3 очереди), в соответствии с условиями сделок часть цены приобретения должна быть оплачена путем передачи определенного процента квартир, построенных на этих земельных участках. В 2013 -2016 годах Группа признала земельный компонент строительного проекта в составе запасов по справедливой стоимости приобретенного земельного участка в сумме: в 2013 - 1 862 млн. руб., в 2014 - 3 835 млн. руб., в 2015 - 3 105 млн. руб., в 2016 - 222 млн. руб.

Справедливая стоимость земельных участков была определена независимым оценщиком на основе дисконтированных денежных потоков от строительства и продажи недвижимости.

Оценщиком были использованы следующие основные допущения:

- Потоки денежных средств прогнозировались на основе бизнес-планов для строительства жилой недвижимости;
- Темпы инфляции – в пределах 4,5%-6,4% годовых, ставка инфляции в данных пределах использовалась в зависимости от года признания земельного компонента;
- Ставки дисконтирования – в пределах 11,5% - 25% годовых, ставка дисконтирования в данных пределах использовалась в зависимости от года, в котором был признан земельный компонент, и стадии реализации проекта.

Проект 2

Группа заключила сделки по приобретению инвестиционных прав на земельные участки, в соответствии с условиями сделок часть цены приобретения должна быть оплачена путем передачи определенного процента квартир, построенных на этих земельных участках. Группа признала земельный компонент строительного проекта в составе запасов по справедливой стоимости приобретенных инвестиционных прав.

Справедливая стоимость инвестиционных прав в сумме 4 522 млн. руб. была определена на основе дисконтированных денежных потоков от строительства и продажи недвижимости.

Оценщиком были использованы следующие основные допущения:

- Потоки денежных средств прогнозировались на основе бизнес-планов для строительства жилой недвижимости;
- Темпы инфляции – в пределах 4,5%-6,4% годовых;
- Ставки дисконтирования – в пределах 23% годовых.

Соответственно, на 31 декабря 2016 года стоимость земельных участков (Проект 1) оценена как описано выше и отнесена в себестоимость продаж проданных помещений в 2013 - 2016 годах в сумме 6 220 млн. руб. (31 декабря 2015 года: 4 921 млн. руб.), остаточная стоимость в сумме 2 264 млн. руб. (31 декабря 2015 года: 2 671 млн. руб.) включена в стоимость запасов готовой продукции и в сумме 540 млн. руб. (31 декабря 2015 года: 1 210 млн. руб.) в состав запасов в стадии строительства.

По состоянию на 31 декабря 2016 года Проект 2 был в стадии строительства, таким образом стоимость земельных участков не относилась в себестоимость продаж в 2016 году.

В ходе реализации ряда строительных проектов Группа должна построить, а затем передать объекты социальной инфраструктуры для городских властей. По состоянию на 31 декабря 2016 года стоимость объектов социальной инфраструктуры составляет 1 789 млн. руб. и включается в состав готовой продукции и незавершенного строительства (на 31 декабря 2015 года: 2 296 млн. руб.). Стоимость строительства объектов социальной инфраструктуры будет возмещена за счет реализации проектов, к которым они относятся.

(b) Приобретение земельных участков у связанных сторон

В 2016 году Группа приобрела права на земельный участок у связанных сторон за вознаграждение, равное 3 490 млн руб. Приобретение осуществлялось путем покупки у связанных сторон доли в компании, реализующей строительный проект.

В 2016 году Группа также получила права на земельные участки у связанных сторон за счет увеличения доли в компаниях, реализующих строительные проекты, путём вноса денежных средств в уставные капиталы этих компаний.

Сумма превышения приобретенных чистых активов над уплаченным вознаграждением отражена в составе запасов и капитала в сумме 1 434 млн. рублей

(с) Резерв под обесценение запасов

Движение по резерву на обесценение запасов представлено ниже:

млн.руб.	2016	2015
Остаток на начало периода	1 369	503
Изменение резерва под обесценение запасов	447	866
Остаток на конец периода	1 816	1 369

По состоянию на 31 декабря 2016 года тестирование чистой цены продажи выявило превышение себестоимости запасов над чистой ценой продажи на 1 816 млн. руб. (на 31 декабря 2015: 1 369 млн. руб.), соответствующий убыток был признан в составе прочих расходов, см. Примечание 9. Резерв на обесценение в сумме 1 816 млн. руб. относится к местам в паркинге.

Баланс мест в паркингах на 31 декабря 2016 года составил 10 411 млн. руб. (на 31 декабря 2015 года: 8 908 млн. руб.).

При начислении резерва под обесценение были использованы следующие основные допущения:

- Потоки денежных средств прогнозировались на протяжении ожидаемого периода продаж, равного периоду оборачиваемости, который определен на основании исторических данных о заключении договоров с покупателями;
- Ставки дисконтирования – в пределах 12,68% годовых;
- Темпы инфляции – в пределах 4,6-5,8% годовых;
- В случае отсутствия исторических данных по продажам мест в определенном паркинге Группа применяла исторические данные по местам в паркингах, признанных аналогами.

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

(d) Передача в аренду помещений, классифицируемых как запасы

Группа временно сдает в аренду несколько помещений, классифицируемых в данной консолидированной отчетности как запасы. На 31 декабря 2016 года общая балансовая стоимость этих запасов была равна 959 млн. руб. (на 31 декабря 2015: 1 381 млн. руб.). Группа продолжает активно искать покупателей для этой недвижимости.

(е) Залоги

Запасы в сумме 948 млн. руб. (на 31 декабря 2015 года: 2 998 млн. руб.) переданы в залог под обеспечение сделки по банковской гарантии (см. Примечание 25).

19 Торговая и прочая дебиторская задолженность

млн.руб.	2016	2015
<i>Долгосрочная дебиторская задолженность</i>		
Торговая дебиторская задолженность	2 443	2 197
Авансы, выданные поставщикам	6	1
Авансы, выданные связанным сторонам	80	2 093
Прочая дебиторская задолженность	19	8
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	9	-
Итого долгосрочная дебиторская задолженность	2 557	4 299
<i>Краткосрочная дебиторская задолженность</i>		
Торговая дебиторская задолженность	4 824	4 416
Торговая дебиторская задолженность связанных сторон	9	331
	4 833	4 747
Резерв по сомнительной торговой дебиторской задолженности	(322)	(305)
Краткосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва	4 511	4 442
Авансы, выданные поставщикам	9 965	6 319
Авансы, выданные связанным сторонам	2 245	1 029
	12 210	7 348
Резерв по сомнительным авансам выданным	(77)	(171)
Краткосрочные авансы выданные за вычетом резерва	12 133	7 177
НДС к возмещению	455	221
Налог на прибыль к возмещению	244	21
Непредъявленная выручка по договорам на строительство (Примечание 7)	162	21
Прочие налоги к возмещению	3	2
Прочая дебиторская задолженность	348	259
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	44	67
	1 256	591
Резерв по прочей дебиторской задолженности	(51)	(17)
Прочая дебиторская задолженность за вычетом резерва	1 205	574
Итого краткосрочная дебиторская задолженность	17 849	12 193
Итого	20 406	16 492

Вследствие изменения МСФО 1, вступившего в силу с 1 января 2016 года, Группа изменила презентацию Краткосрочной дебиторской задолженности с целью сделать ее более уместной для понимания финансового положения Группы и скорректировала сравнительную информацию для обеспечения сопоставимости. В результате, Группа разделила итоговый баланс Краткосрочной дебиторской задолженности в сумме 12 193 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2015 в Торговую дебиторскую задолженность в сумме 4 442 млн. руб., Авансы выданные в сумме 7 177 млн. руб. и Прочую дебиторскую задолженность в сумме 574 млн. руб.

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности раскрыта в примечании 28.

20 Краткосрочные финансовые вложения

млн.руб.	2016	2015
Банковские депозиты (более 3 месяцев)	-	480
Банковские векселя	33	123
Займы выданные, амортизированная стоимость	508	130
	541	733
Резерв	(137)	-
Итого	404	733

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

По состоянию на 31 декабря 2016 года банковские векселя в сумме 33 млн. руб. являются залогом по обязательствам связанной стороны (на 31 декабря 2015 года банковские векселя в сумме 88 млн. руб. переданы в залог под обеспечение обязательств по приобретению земельного участка, банковские векселя в сумме 35 млн. руб. являются залогом по обязательствам связанной стороны).

21 Денежные средства и их эквиваленты

млн.руб.	2016	2015
Денежные средства в банках, в рублях	2 531	1 199
Денежные средства в банках, в евро	8	-
Денежные средства в кассе	13	8
Переводы в пути	3	9
Краткосрочные депозиты (менее 3 месяцев)	4 693	5 777
Итого	7 248	6 993

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

На 31 декабря 2016 года один из банков, в котором открыты текущие расчетные счета Группы, имеет рейтинг ВВ согласно Moody's Investors Service. На 31 декабря 2016 года, денежные средства и их эквиваленты на счетах этого банка составили 1 642 млн. руб. (на 31 декабря 2015 года – 2 654 млн. руб.). На 31 декабря 2016 года Группа имеет непогашенные кредиты и займы в том же банке на сумму 2 500 млн. руб. (на 31 декабря 2015 года – 2 500 млн. руб.)

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

22 Акционерный капитал

На 31 декабря 2016 года объявленный, выпущенный и полностью оплаченный акционерный капитал материнской компании Группы состоял из 10 501 000 акций, номинальной стоимостью 200 рублей за акцию (31 декабря 2015 г.: 10 501 000 акций).

Выпущенный и полностью оплаченный акционерный капитал:

	Количество акций, штук	Балансовая стоимость, млн. руб.
На 1 января 2015 года	10 501 000	2 101
На 31 декабря 2015 года	10 501 000	2 101
На 31 декабря 2016 года	10 501 000	2 101

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

Акционерами Компании по состоянию на 31 декабря 2016 года являлись:

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

Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов дочерних компаний Группы определяется на основе их финансовых (бухгалтерских) отчетностей, подготовленных в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета и отчетности. По состоянию на 31 декабря 2016 года величина нераспределенной прибыли Компании, включая прибыль за отчетный год, составила 44 779 млн. руб. (на 31 декабря 2015 года: 37 927 млн. руб.). В течение 12 месяцев 2016 года Группа объявила и выплатила дивиденды в размере 177 млн. руб. (в течение 12 месяцев 2015 года: 1 418 млн. руб.).

23 Неконтролирующие доли участия

В 2016 году Группа приобрела права на земельные участки у связанных сторон путем покупки у связанных сторон доли в компании, реализующей строительный проект и за счет увеличения доли в компаниях, реализующих строительные проекты, путём вноса денежных средств в уставные капиталы этих компаний (Примечание 18 (b)). В результате сделок неконтролирующая доля участия увеличилась на 147 млн. руб.

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2016 года, Группа приобрела доли в дочерних обществах. В результате сделок неконтролирующая доля участия уменьшилась на 98 млн. руб. (в 2015 году уменьшилась на 225 млн. руб.).

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

млн.руб.	31 декабря 2016				31 декабря 2015			
	ЗАО «ЦУН»	ЗАО «СПб МФТЦ»	Прочие индивидуально несущественные дочерние предприятия		ЗАО «ЦУН»	ЗАО «СПб МФТЦ»	Прочие индивидуально несущественные дочерние предприятия	
Неконтролирующая доля в процентах	50%	29%			50%	29%		
Внеоборотные активы	14	549			13	552		
Оборотные активы	482	1 335			712	1 498		
Долгосрочные обязательства	-	-			-	-		
Текущие обязательства	(80)	(21)			(186)	(197)		
Чистые активы	416	1 863			539	1 853		
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	208	540	258	1 006	270	537	214	1 021

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

млн.руб.	2016				2015			
	ЗАО «ЦУНЬ»	ЗАО «СПб МФТП»	иные индивидуально несуществующие дочерние предприятия	Итого	ЗАО «ЦУНЬ»	ЗАО «СПб МФТП»	иные индивидуально несуществующие дочерние предприятия	Итого
Выручка	675	107			682	65		
Прибыль(убыток)	227	12			321	15		
Общий совокупный доход/убыток	227	12			321	15		
Прибыль(убыток), приходящая на неконтролирующую долю	114	3	(4)	113	161	4	47	212
Денежные потоки от операционной деятельности	51	4			276	22		
Денежные потоки от инвестиционной деятельности	246	6			252	5		
Денежные потоки, использованные в финансовой деятельности	(350)	-			(1 350)	-		
Чистый (уменьшение)увеличение денежных средств и их эквивалентов	(53)	10			(822)	27		

24 Прибыль на акцию

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

<i>Прибыль на акцию, если не указано другое</i>	2016	2015
Акции в обращении с 1 января	10 501 000	10 501 000
Средневзвешенное количество акций за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря	10 501 000	10 501 000
	2016	2015
Прибыль, приходящаяся на долю акционеров Компании, млн. рублей	5 872	5 814
Базовая и разведенная прибыль на акцию (рублей)	559,18	553,66

25 Кредиты и займы

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

млн.руб.	2016	2015
Долгосрочные обязательства		
Обеспеченные банковские кредиты	-	402
Необеспеченные банковские кредиты	5 050	7 500
Необеспеченные выпущенные облигации	4 956	2 243
Прочие необеспеченные займы	-	567
	10 006	10 712
Краткосрочные обязательства		
Краткосрочная часть обеспеченных банковских кредитов	-	269
Краткосрочная часть необеспеченных банковских кредитов	538	605
Краткосрочная часть необеспеченных выпущенных облигаций	2 277	2 225
Краткосрочная часть прочих необеспеченных займов	411	-
	3 226	3 099

(а) Условия погашения долга и график платежей

Условия и сроки платежей по непогашенным займам были следующими:

млн.руб.	Валюта	Номинальная процентная ставка	Год погашения	2016		2015	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты							
Обеспеченный банковский кредит	рубль	13,00%	2017	-	-	671	671
Необеспеченные банковские кредиты				5 588	5 588	8 105	8 105
Необеспеченный банковский кредит	рубль	11,50%	2018	1 500	1 500	1 500	1 500
Необеспеченный банковский кредит	рубль	11,50%	2020	1 300	1 300	1 300	1 300
Необеспеченный банковский кредит	рубль	11,50%	2019	1 000	1 000	1 000	1 000
Необеспеченный банковский кредит	рубль	11,50%	2020	1 002	1 002	-	-
Необеспеченный банковский кредит	рубль	12,40%	2019	506	506	607	607
Необеспеченный банковский кредит	рубль	12,00%	2021	250	250	-	-
Необеспеченный банковский кредит	рубль	12,90%	2017	30	30	201	201
Необеспеченный банковский кредит	рубль	12,90%	2017	-	-	1 200	1 200
Необеспеченный банковский кредит	рубль	12,00%	2017	-	-	600	600
Необеспеченный банковский кредит	рубль	14,00%	2017	-	-	506	506
Необеспеченный банковский кредит	рубль	12,10%	2018	-	-	500	500
Необеспеченный банковский кредит	рубль	12,00%	2017	-	-	400	400
Необеспеченный банковский кредит	рубль	11,95%	2016	-	-	291	291

	Валюта	Номинальная процентная ставка	Год погашения	2016		2015	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
млн.руб.							
Прочие необеспеченные займы и выпущенные облигации				7 690	7 644	5 268	5 035
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	11,85%	2021	5 015	4 971	-	-
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	12,90%	2017	2 264	2 262	4 475	4 468
Прочие необеспеченные займы	рубль	5,00%	2017	129	129	-	-
Прочие необеспеченные займы	рубль	3,85%	2017	124	124	-	-
Прочие необеспеченные займы	рубль	5,00%	2017	79	79	-	-
Прочие необеспеченные займы	рубль	16,50%	2017	58	58	-	-
Прочие необеспеченные займы	рубль	5,00%	2017	21	21	1	1
Прочие необеспеченные займы	рубль	3,85%	2018	-	-	792	566
				13 278	13 232	14 044	13 811

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

26 Резервы

млн. руб.	Резерв на гарантийный ремонт	Резерв на перенесенные работы	Итого
Остаток на 1 января 2016	78	3 232	3 310
Увеличение резерва	31	1 306	1 337
Использование резерва	(39)	(2 884)	(2 923)
Восстановление резерва	-	(129)	(129)
Остаток на 31 декабря 2016	<u>70</u>	<u>1 525</u>	<u>1 595</u>
Долгосрочные резервы	70	-	70
Краткосрочные резервы	-	1 525	1 525
	<u>70</u>	<u>1 525</u>	<u>1 595</u>
млн. руб.	Резерв на гарантийный ремонт	Резерв на перенесенные работы	Итого
Остаток на 1 января 2015	75	1 810	1 885
Увеличение резерва	27	3 186	3 213
Использование резерва	(24)	(1 648)	(1 672)
Восстановление резерва	-	(116)	(116)
Остаток на 31 декабря 2015	<u>78</u>	<u>3 232</u>	<u>3 310</u>
Долгосрочные резервы	78	-	78
Краткосрочные резервы	-	3 232	3 232
	<u>78</u>	<u>3 232</u>	<u>3 310</u>

(а) Резерв на гарантийные обязательства

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

(b) Резерв на перенесенные работы

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

27 Торговая и прочая кредиторская задолженность

млн.руб.	2016	2015
<i>Долгосрочная</i>		
Торговая кредиторская задолженность	2 894	100
Обязательства по финансовой аренде	6	61
Авансы, полученные от покупателей	6	41
Прочая кредиторская задолженность	879	485
	3 785	687
<i>Краткосрочная</i>		
Торговая кредиторская задолженность	2 454	2 810
Задолженность по НДС	377	388
Задолженность по заработной плате	106	133
Прочие налоги к уплате	93	56
Выставленные счета сверх выполненных работ (Примечание 7)	621	171
Задолженность по налогу на прибыль	346	68
Обязательства по финансовой аренде	45	53
Прочая кредиторская задолженность	2 010	1 926
	6 052	5 605
Авансы, полученные от покупателей	21 108	11 059
	27 160	16 664
Итого	30 945	17 351

Вследствие изменения МСФО 1, вступившего в силу с 1 января 2016 года, Группа изменила презентацию Краткосрочной кредиторской задолженности с целью сделать ее более уместной для понимания финансового положения Группы и скорректировала сравнительную информацию для обеспечения сопоставимости. В результате, Группа разделила итоговый баланс Краткосрочной кредиторской задолженности в сумме 16 664 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2015 на Торговую и прочую кредиторскую задолженность в сумме 5 605 млн. руб. и Авансы полученные в сумме 11 059 млн. руб.

Авансы, полученные от покупателей, включают предоплаты в размере 4 215 млн. руб. за квартиры, которые будут переданы покупателям более чем через 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2015 г.: 3 699 млн. руб.).

Долгосрочная прочая кредиторская задолженность и краткосрочная прочая кредиторская задолженность включают обязательство в сумме 1 504 млн. руб. (31 декабря 2015: 2 293 млн. руб.) по строительству объектов социальной инфраструктуры, признанное в составе запасов, и обязательство перед городскими властями по аренде земельного участка и снятию запрета на строительство в сумме 1 185 млн. руб. (31 декабря 2015: 0 млн. руб.).

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

28 Финансовые инструменты и управление финансовыми рисками

(а) Классификация и справедливая стоимость

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

млн.руб.	Балансовая стоимость			Справедливая стоимость			
	Займы и дебиторская задолженность	Прочие финансовые обязательства	Всего	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Всего
2016							
Финансовые активы, требующие раскрытия по справедливой стоимости							
Займы и дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов поставщикам)	8 465	-	8 465	-	8 465	-	8 465
Банковские векселя	145	-	145	-	119	-	119
Денежные средства и их эквиваленты	7 248	-	7 248	7 248	-	-	7 248
	15 858	-	15 858	7 248	8 584	-	15 832
Финансовые обязательства, требующие раскрытия по справедливой стоимости							
Необеспеченные банковские кредиты	-	(5 588)	(5 588)	-	(5 397)	-	(5 397)
Необеспеченные облигации	-	(7 233)	(7 233)	(7 494)	-	-	(7 494)
Прочие необеспеченные займы	-	(411)	(411)	-	(428)	-	(428)
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	-	(9 015)	(9 015)	-	(8 558)	-	(8 558)
	-	(22 247)	(22 247)	(7 494)	(14 383)	-	(21 877)

млн.руб.	Балансовая стоимость			Справедливая стоимость			
	Займы и дебиторская задолженность	Прочие финансовые обязательства	Всего	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Всего
2015							
Финансовые активы, требующие раскрытия по справедливой стоимости							
Займы и дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов поставщикам)	7 221	-	7 221	-	7 221	-	7 221
Банковские депозиты (более 3 месяцев)	480	-	480	-	500	-	500
Банковские векселя	228	-	228	-	189	-	189
Денежные средства и их эквиваленты	6 993	-	6 993	6 993	-	-	6 993
	14 922	-	14 922	6 993	7 910	-	14 903
Финансовые обязательства, требующие раскрытия по справедливой стоимости							
Обеспеченные банковские кредиты	-	(671)	(671)	-	(652)	-	(652)
Необеспеченные банковские кредиты	-	(8 105)	(8 105)	-	(7 640)	-	(7 640)
Необеспеченные облигации	-	(4 468)	(4 468)	(4 384)	-	-	(4 384)
Прочие необеспеченные займы	-	(567)	(567)	-	(580)	-	(580)
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	-	(5 739)	(5 739)	-	(5 553)	-	(5 553)
	-	(19 550)	(19 550)	(4 384)	(14 425)	-	(18 809)

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

- кредитный риск
- риск ликвидности
- рыночный риск

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

Система управления рисками

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

(b) Кредитный риск

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

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

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

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

(i) Торговая и прочая дебиторская задолженность

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого покупателя. По состоянию на 31 декабря 2016 года дебиторская задолженность от двух третьих сторон составила 591 млн. руб. и 423 млн. руб. 8% и 5% от консолидированной торговой и прочей дебиторской задолженности Группы соответственно (на 31 декабря 2015 дебиторская задолженность от двух третьих сторон составила 582 млн. руб. и 394 млн. руб., или 8% и 5% от консолидированной торговой и прочей дебиторской задолженности Группы соответственно).

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

(ii) Кредитный риск

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

млн.руб.	Балансовая стоимость	
	2016	2015
Займы и дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов поставщикам)	8 610	7 449
Банковские депозиты (более 3 месяцев)	-	480
Денежные средства и их эквиваленты	7 248	6 993
	15 858	14 922

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

Убытки от обесценения

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

млн.руб.	Всего сумма 2016	Резерв	Всего сумма 2015	Резерв
Непросроченная	5 643	-	5 706	-
Просроченная на 0-30 дней	578	-	157	-
Просроченная на 31-120 дней	241	-	280	-
Просроченная более 120 дней	814	(322)	801	(305)
	<u>7 276</u>	<u>(322)</u>	<u>6 944</u>	<u>(305)</u>

По состоянию на отчетную дату распределение займов выданных по срокам давности было следующим:

млн.руб.	Всего сумма 2016	Резерв	Всего сумма 2015	Резерв
Непросроченная	679	-	244	-
Просроченная на 0-30 дней	71	(71)	-	-
Просроченная на 31-120 дней	339	(39)	-	-
Просроченная более 120 дней	27	(27)	-	-
	<u>1 116</u>	<u>(137)</u>	<u>244</u>	<u>-</u>

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

млн.руб.	2016	2015
Остаток на 1 января	305	228
Увеличение в течение года	51	78
Списание резерва	(34)	(1)
Остаток на 31 декабря	<u>322</u>	<u>305</u>

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

млн.руб.	2016	2015
Остаток на 1 января	171	-
Увеличение в течение года	154	171
Восстановление резерва	(248)	-
Остаток на 31 декабря	<u>77</u>	<u>171</u>

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

млн.руб.	2016	2015
Остаток на 1 января	17	23
Увеличение в течение года	44	8
Списание резерва	(10)	(14)
Остаток на 31 декабря	51	17

(с) Риск ликвидности

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

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

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

Нижне представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств:

млн.руб.

2016

Непривязанные финансовые обязательства

Необеспеченные банковские кредиты

Необеспеченные облигации

Прочие необеспеченные займы

Обязательства по финансовой аренде

Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)

Поручительства выданные третьим сторонам

Поручительства выданные третьим сторонам (Примечание 31 (d))

млн.руб.

2015

Непривязанные финансовые обязательства

Обеспеченные банковские кредиты

Необеспеченные банковские кредиты

Необеспеченные облигации

Прочие необеспеченные займы

Обязательства по финансовой аренде

Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)

Поручительства выданные третьим сторонам

Поручительства выданные третьим сторонам (Примечание 31 (d))

	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	0-6 мес.	6-12 мес	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	Более 5 лет
Непривязанные финансовые обязательства									
Необеспеченные банковские кредиты	5 588	7 265	329	849	1 737	2 680	1 398	272	-
Необеспеченные облигации	7 233	9 507	1 542	1 498	592	2 187	2 491	1 197	-
Прочие необеспеченные займы	411	428	166	262	-	-	-	-	-
Обязательства по финансовой аренде	51	54	24	24	6	-	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	8 964	9 811	4 568	624	811	3 568	67	170	3
	22 247	27 065	6 629	3 257	3 146	8 435	3 956	1 639	3
Поручительства выданные третьим сторонам									
Поручительства выданные третьим сторонам (Примечание 31 (d))	1 837	1 837	1 837	-	-	-	-	-	-
	1 837	1 837	1 837	-	-	-	-	-	-
млн.руб.									
2015									
Непривязанные финансовые обязательства									
Обеспеченные банковские кредиты	671	759	45	299	415	-	-	-	-
Необеспеченные банковские кредиты	8 105	10 840	757	934	3 806	2 461	2 253	629	-
Необеспеченные облигации	4 468	5 100	1 388	1 293	2 419	-	-	-	-
Прочие необеспеченные займы	567	885	16	16	30	809	14	-	-
Обязательства по финансовой аренде	114	127	26	37	58	6	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	5 625	5 625	3 439	1 602	487	-	-	-	97
	19 550	23 336	5 671	4 181	7 215	3 276	2 267	629	97
Поручительства выданные третьим сторонам									
Поручительства выданные третьим сторонам (Примечание 31 (d))	2 460	2 460	2 460	-	-	-	-	-	-
	2 460	2 460	2 460	-	-	-	-	-	-

(d) Рыночный риск

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

(i) Валютный риск

Группа не подвергается валютному риску в отношении кредитов и депозитов. Все сделки Группа осуществляет в функциональной валюте предприятий Группы - российского рубля.

(ii) Риск изменения процентной ставки

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

Структура

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

млн.руб.	Балансовая стоимость	
	2016	2015
Финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	10 815	10 142
Финансовые обязательства	(13 283)	(13 925)
	(2 468)	(3 783)

Анализ чувствительности справедливой стоимости по финансовым инструментам с фиксированной процентной ставкой

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

(e) Управлением капиталом

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

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

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

млн.руб.	2016	2015
Итого долговые обязательства	13 232	13 811
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов	(7 248)	(6 993)
За вычетом: банковских депозитов (более 3 месяцев)	-	(480)
Нетто величина долговых обязательств	5 984	6 338
 Итого собственный капитал	 47 886	 41 049
Отношение долговых обязательств к собственному капиталу	12%	15%

Обязательства по финансовой аренде в размере 51 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2016 года (114 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2015 года) включены в состав торговой и прочей кредиторской задолженности (как представлено в Примечании 27) и не включены в общую сумму задолженности по займам.

29 Операционная аренда

Платежи по нерасторгаемым договорам операционной аренды следующие:

млн.руб.	2016	2015
Менее года	406	30
От 1 до 5 лет	1 532	59
Свыше 5 лет	278	356
	2 216	445

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

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

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

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2016 года, арендная плата в сумме 8 млн. руб. (за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2015 года: 21 млн. руб.) была признана в качестве расхода в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в отношении операционной аренды, в то время как 288 млн. руб. (12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2015 года: 9 млн. руб.) были капитализированы в стоимость строящихся жилых и коммерческих помещений.

30 Обязательства по капитальным затратам

По состоянию на 31 декабря 2016 и 31 декабря 2015 года Группа не имеет обязательств по осуществлению капитальных затрат.

31 Условные активы и обязательства

(а) Страхование

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

(b) Судебные разбирательства

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

(с) Условные налоговые обязательства

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

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

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

(d) Гарантии

По состоянию на 31 декабря 2016 года в рамках основной хозяйственной деятельности Группа выдала поручительства в обеспечение обязательств связанных сторон на общую сумму 1 837 млн. руб., согласно договорам поручительства (по состоянию на 31 декабря 2015: 2 460 млн. руб.).

32 Операции со связанными сторонами

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

(i) Вознаграждения руководящим сотрудникам

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

млн.руб.	2016	2015
Заработная плата и премии	80	106
	80	106

(ii) Прочие операции

Продажи ключевым руководящим сотрудникам раскрываются ниже:

млн.рублей	Стоимость сделки		Непогашенная задолженность	
	2016	2015	2016	2015
Продажа квартир и помещений	90	1	-	(94)
	90	1	-	(94)

(б) Операции с прочими связанными сторонами

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

(i) Выручка

млн.руб.	Стоимость сделки		Непогашенная задолженность	
	2016	2015	2016	2015
Материнская компания	51	64	1	-
Ассоциированные компании	238	270	60	49
Прочие связанные стороны	598	651	932	328
	887	985	993	377

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

(ii) Расходы и капитализированные затраты

млн.руб.	Стоимость сделки		Непогашенная задолженность	
	2016	2015	2016	2015
Материнская компания	442	476	(101)	(99)
Ассоциированные компании	4 048	5 551	1 741	1 472
Прочие связанные стороны	4 890	1 280	(2 201)	195
	9 380	7 307	(561)	1 568

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

Общая сумма вознаграждения за услуги по управлению за 12 месяцев 2016 году составила 344 млн. руб. (за 12 месяцев 2015 года: 364 млн. руб.)

По состоянию на 31 декабря 2016 года Группой приобретены и заложены банковские векселя на сумму 143 млн. руб. (на 31 декабря 2015 года: 140 млн. руб.) под исполнение обязательств связанных сторон (см. Примечания 16, 20).

(iii) Займы

млн.руб.	Сумма займов		Непогашенная задолженность	
	2016	2015	2016	2015
Займы выданные				
Ассоциированные компании	630	90	420	90
Прочие связанные стороны	354	11	160	11
Займы полученные				
Ассоциированные компании	-	-	-	-
Прочие связанные стороны	(20)	(422)	412	567
	964	(321)	992	668

Займы, полученные от предприятий, подконтрольных материнскому предприятию Группы, являются процентными и подлежат погашению в сроки, указанные в договорах. Условия погашения долга и графики платежей раскрываются в Примечании 25.

По состоянию на отчетную дату распределение займов выданных по срокам погашения было следующим:

млн.руб.	2016			2015	
	Год погашения	Процентная ставка	Сумма займа	Процентная ставка	Сумма займа
Займы выданные					
Ассоциированные компании	2017	5%	90	5%	90
Ассоциированные компании	2022	15%	330		
Прочие связанные стороны	2017	8-15%	36	8%	11
Прочие связанные стороны	2019	14%	86		
Прочие связанные стороны	2020	14%	39		
			580		101

В 2016 году Группа досрочно погасила займ, полученный от предприятия, подконтрольного материнскому предприятию, в сумме 803 млн. руб. Справедливая стоимость займа была определена как приведённая стоимость ожидаемых в будущем потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента. Сумма дисконта, которая не была амортизирована на момент выплаты отнесена в нераспределенную прибыль в Капитале.

33 Дочерние предприятия

Существенные дочерние предприятия

Основными дочерними компаниями являются ООО «ЭталонАктив», ЗАО «СПб МФТЦ», АО «ЦУН», ООО «Дайкар», ООО «УМ «Эталон», ООО «ЖК Московский», ООО «УК «Дмитровская», ООО «Золотая Звезда».

34 События после отчетной даты

Финансовые события

После отчетной даты Группа осуществила выплаты кредитов и займов на общую сумму 701 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2016 года.

После отчетной даты Группа получила банковских кредитов на общую сумму 180 млн. руб. Новые транши получены в размере 50 млн. руб. по ставке 12,2% со сроком погашения в 2021 году, а также в размере 130 млн. руб. по ставке 12,55% со сроком погашения в 2020 году. Также Группа получила заем от связанной стороны в сумме 131 млн. руб. по ставке % со сроком погашения в году.

После отчетной даты связанной стороной был погашен кредит, поручительство Группы на сумму 143 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2016 года прекращено.

После отчетной даты Группа выдала займы связанным сторонам на общую сумму 651 млн. руб. по ставкам 14-15% и срокам погашения в 2019-2020 годах.

Прошнуровано, сброшюровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 29
Пятимесячные рецензистов.



С.М. Харченко
Директор
АО "ВНИТИ"