

ООО «Группа Компаний «Самолет»

**Консолидированная финансовая отчетность
за 2016 год
и аудиторское заключение**

Содержание

Аудиторское заключение	3
Консолидированный отчет о финансовом положении	5
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	7
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	8
Консолидированный отчет о движении денежных средств	10
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	12



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

Участникам и Совету директоров

ООО «Группа Компаний «Самолет»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ООО «Группа Компаний «Самолет» (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.

Аудируемое лицо: Общество с ограниченной ответственностью «Группа Компаний «Самолет».

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1147748137790.

Москва, Россия.

Независимый аудитор: АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию KPMG International Coöperative ("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.

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

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

Мнение

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2016 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на тот факт, что представленные сравнительные показатели, за исключением корректировок и изменений в учетной политике, описанных в примечании 5 к консолидированной финансовой отчетности, основаны на консолидированной финансовой отчетности Группы по состоянию на 31 декабря 2015 года и за год, закончившийся на указанную дату, аудит которой был проведен другим аудитором, чье заключение от 24 июня 2016 года содержало немодифицированное мнение о той отчетности. В рамках проводимого нами аудита консолидированной финансовой отчетности за 2016 год мы провели аудиторскую проверку корректировок, описанных в примечании 5 к консолидированной финансовой отчетности, которые были применены для пересчета консолидированной финансовой отчетности за 2015 год. По нашему мнению, такие корректировки являются надлежащими и были применены должным образом. Мы не были привлечены к проведению аудита, обзорной проверки или выполнению каких-либо процедур в отношении консолидированной финансовой отчетности Группы за 2015 год, за исключением процедур в отношении указанных корректировок и, соответственно, мы не выражаем мнения или какой-либо иной формы уверенности в отношении консолидированной финансовой отчетности за 2015 год в целом. Наше мнение не было модифицировано в отношении данного обстоятельства.

Фонарева С.Б.

Директор

АО «КПМГ»

Москва, Россия

28 апреля 2017 года



тыс. руб.	Прим.	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года (пересчитано)	1 января 2015 года (пересчитано)
АКТИВЫ				
Основные средства		134 249	83 536	38 950
Нематериальные активы		41 462	37 187	20 574
Прочие инвестиции	12	866 092	28 600	431
Отложенные налоговые активы	11	49 592	148 847	186 996
Внеоборотные активы		1 091 395	298 170	246 951
Запасы	13	28 918 442	22 456 236	6 135 517
Авансы выданные		943 032	809 150	558 779
Прочие инвестиции	12	625 100	1 399 100	236 758
Текущий налог на прибыль		10 098	-	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность	14	1 089 548	379 146	49 142
НДС к возмещению		21 668	36 412	2 869
Денежные средства и их эквиваленты	15	2 101 117	354 465	568 995
Оборотные активы		33 709 005	25 434 509	7 552 060
Итого активов		34 800 400	25 732 679	7 799 011

тыс. руб.	Прим.	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года (пересчитано)	1 января 2015 года (пересчитано)
Собственный капитал				
Уставный капитал	16	1 500 010	10	10
Нераспределенная прибыль		1 259 501	375 818	(558 018)
		Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании	375 828	(558 008)
Неконтролирующая доля		-	-	-
		Итого собственного капитала	375 828	(558 008)
Обязательства				
Кредиты и займы	17	52 807	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	19	10 086 506	7 943 360	64 920
Отложенные налоговые обязательства	11	1 177 066	1 031 684	39 617
		Долгосрочные обязательства	8 975 045	104 537
Кредиты и займы	17	2 051 863	744 789	525 393
Торговая и прочая кредиторская задолженность	19	17 343 385	15 536 528	7 726 770
Резервы	18	1 126 364	-	-
Текущий налог на прибыль		202 898	100 490	319
		Краткосрочные обязательства	16 381 807	8 252 482
		Итого обязательств	25 356 852	8 357 019
		Итого собственного капитала и обязательств	25 732 679	7 799 011

ООО «Группа Компаний «Самолет»
 Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2016 год

тыс. руб.	Прим.	2015	
		2016	(пересчитано)
Выручка	7	24 797 371	12 673 846
Себестоимость продаж		(19 743 769)	(10 482 597)
Валовая прибыль		5 053 602	2 191 249
Прочие доходы		117 547	127 685
Коммерческие расходы	8(a)	(628 405)	(239 746)
Административные расходы	8(b)	(1 165 725)	(1 041 911)
Прочие расходы		(150 455)	(112 017)
Результаты операционной деятельности		3 226 565	925 260
Финансовые доходы	9	288 154	5 468 160
Финансовые расходы	9	(196 851)	(1 005 078)
Чистые финансовые доходы		91 303	4 463 082
Прибыль до налогообложения		3 317 867	5 388 342
Расход по налогу на прибыль	11	(633 587)	(1 087 868)
Прибыль за отчетный год		2 684 280	4 300 474
Прочий совокупный доход за отчетный год		-	-
Общий совокупный доход за отчетный год		2 684 280	4 300 474
Прибыль и общий совокупный доход, причитающийся:			
Собственникам Компании		2 684 280	4 300 474
Держателям неконтролирующих долей		-	-
		2 684 280	4 300 474

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 28 апреля 2017 года и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор
Евтушевский И.В.

Главный бухгалтер
Никитина Т.В.

Показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12 - 50, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

тыс. руб.

	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспре-деленная прибыль	Итого собствен- ного капитала
Остаток на 1 января 2015 года	10	93 351	(89 179)	4 182
Корректировки (см. Примечание 5)	-	(93 351)	(468 839)	(562 190)
Остаток на 1 января 2015 года (пересчитанный)	10	-	(558 018)	(558 008)
Общий совокупный доход				
Прибыль и прочий совокупный доход за отчетный год	-	-	4 300 474	4 300 474
Операции с собственниками				
Возмещение расходов по покупке земли, ранее понесенных акционером, осуществленных им до приобретения у него дочерней компании	-	-	(3 281 042)	(3 281 042)
Эффект от первоначального признания займов, выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости за вычетом налога на прибыль	-	-	(85 596)	(85 596)
Остаток на 31 декабря 2015 года	10	-	375 818	375 828

тыс. руб.

	Прим.	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого собственного капитала
Остаток на 31 декабря 2015 года		10	98 351	1 249 395	1 347 756
Корректировки		-	(98 351)	(873 577)	(971 928)
Остаток на 31 декабря 2015 года (пересчитано)		10	-	375 818	375 828
Общий совокупный доход					
Прибыль и прочий совокупный доход за отчетный год		-	-	2 684 280	2 684 280
Операции с собственниками					
Увеличение уставного капитала	16	1 500 000	-	(1 500 000)	-
Эффект от первоначального признания займов, выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости за вычетом налога на прибыль		-	-	(148 605)	(148 605)
Эффект от продажи активов материнской компании		-	-	(151 992)	(151 992)
Остаток на 31 декабря 2016 года		1 500 010	-	1 259 501	2 759 511

тыс. руб.	Прим.	2016	2015 (пересчитано)
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за год		2 684 280	4 300 474
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация		56 146	20 612
Чистые финансовые доходы	9	(91 303)	(4 463 082)
Расход по налогу на прибыль	11	633 587	1 087 868
Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов		3 282 710	945 872
Уменьшение запасов (см. Примечание 13 (d))		1 805 140	5 979 651
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности		(829 540)	(538 924)
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности (см. Примечание 19 (с))		(4 477 776)	(5 606 537)
Увеличение резервов		1 126 364	-
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		906 898	780 062
Налог на прибыль уплаченный		(246 983)	(8 049)
Проценты уплаченные		(115 391)	(103 011)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности		544 524	669 002
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Проценты полученные		99 135	3 434
Приобретение основных средств		(106 859)	(64 003)
Приобретение нематериальных активов		(4 275)	(17 808)
Предоставление займов		(1 080 508)	(1 172 133)
Погашение займов		962 543	144 907
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(129 964)	(1 105 603)
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Привлечение заемных средств		3 718 734	966 701
Выплаты по заемным средствам		(2 386 642)	(744 630)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		1 332 092	222 071

тыс. руб.	Прим.	<u>2016</u>	<u>2015 (пересчитано)</u>
Нетто увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		1 746 652	(214 530)
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		354 465	568 995
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		-	-
Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря	15	<u>2 101 117</u>	<u>354 465</u>

Примечание	Стр.	Примечание	Стр.
1 Отчитывающееся предприятие	13	15 Денежные средства и их эквиваленты	24
2 Основы учета	14	16 Собственный капитал и резервы	25
3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности	14	17 Кредиты и займы	25
4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	14	18 Резервы	26
5 Изменение в учётной политике и исправление ошибок	16	19 Торговая и прочая кредиторская задолженность	27
6 Операционные сегменты	19	20 Справедливая стоимость и управление рисками	27
7 Выручка	19	21 Существенные дочерние предприятия	33
8 Доходы и расходы	19	22 Приобретение дочерних предприятий	33
9 Нетто-величина финансовых доходов	20	23 Условные активы и обязательства	35
10 Расходы на вознаграждение работникам	20	24 Связанные стороны	36
11 Расход по налогу на прибыль	20	25 События после отчетной даты	37
12 Прочие инвестиции	23	26 База для оценки	38
13 Запасы	23	27 Основные положения учетной политики	38
14 Торговая и прочая дебиторская задолженность	24	28 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию	49

1 Отчитывающееся предприятие

(a) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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

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

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

(b) Организационная структура и деятельность

ООО «Группа Компаний «Самолет» (далее – «Компания») и ее дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») включают российские общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Компания была создана 15 декабря 2014 года и зарегистрирована по адресу: 121108 Москва, ул. Ивана Франко, д.8.

Группа ведет проекты по строительству жилых микрорайонов в Москве и Московской области.

Непосредственной контролирующей компанией Группы является Самолет Девелопмент Пте. Лтд., зарегистрированная в Сингапуре.

Конечными бенефициарами Группы являются физические лица, которые правомочны управлять деятельностью Группы по своему собственному усмотрению и в своих собственных интересах. Операции со связанными сторонами раскрыты в примечании 24.

2 Основы учета

(а) Заявление о соответствии МСФО

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

3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности

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

4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

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

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

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

- Примечание 7 – Признание выручки;
- Примечание 22 – Приобретение дочерних компаний;
- Примечание 23 – Условные обязательства.

Информация о допущениях и неопределенности в отношении расчетных оценок, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуется существенно изменить отраженные в финансовой отчетности показатели, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 12 – Прочие инвестиции;
- Примечание 13 – Запасы;
- Примечание 18 – Резервы;
- Примечание 23 – Условные обязательства.

Оценка справедливой стоимости

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

По существенным вопросам, связанным с оценкой, группа специалистов по оценке отчитывается перед руководством Группы.

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

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

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

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

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в примечании 20.

5 Изменение в учётной политике и исправление ошибок

(a) Изменение в учётной политике

- В 2016 году Группа изменила учетную политику в части момента признания затрат по приобретению земельных участков/прав аренды в составе запасов, которым является начало разработки проектной документации, т.к. это, по мнению руководства, является началом операционного цикла и активного девелопмента проекта. Ранее такие расходы признавались в составе внеоборотных активов до момента получения разрешения на строительство.

Изменение в учётной политике было применено ретроспективно путем пересчёта сравнительной информации в консолидированном отчёте о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2015 года.

- В 2016 году Группа приняла решение не использовать исключение из МСФО (IAS) 23 «Затраты, связанные с привлечением займов», которое позволяет не распространять требование стандарта на запасы при соблюдении определенных условий. В связи с этим затраты по займам, направленные на финансирование строительства объектов, по которым началась разработка проектной и технической документации, включаются в себестоимость их строительства. Данные затраты включают также высвобождение дисконта, признанного при первоначальном признании финансового инструмента по расчетам за приобретение земельных участков, классифицируемых в качестве запасов.

Изменение в учётной политике было применено ретроспективно путем пересчёта сравнительной информации в консолидированном отчёте о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2015 года.

(b) Исправление ошибок

В течение 2016 года были отражены следующие корректировки в связи с исправлением ошибок прошлых лет, что привело к пересмотру данных, отраженных в консолидированной финансовой отчетности за 2015 год:

1. Приобретение дочерней компании в 2015 году было переклассифицировано в приобретение актива, в то время как ранее данная транзакция была отражена как приобретение бизнеса с выделением гудвилла, но без определения справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств. Дочерняя компания на дату приобретения владела землей под дальнейшую застройку, работы по которой начались во второй половине 2015 года после её приобретения (См. Примечание 22 (a)).
2. Стоимость земли под застройку жилой недвижимости была признана по стоимости её приобретения для Группы, в то время, как ранее стоимость земли была отражена с учётом изменений условий договора по её оплате, согласованных после её приобретения.

Данная земля была приобретена в декабре 2014 года компанией одного из акционеров Группы у третьей стороны и оплата за нее предусматривалась в долларах США с процентной рассрочкой платежа до 2016 года. В сентябре 2015 года в процессе формирования Группы компания была выкуплена Группой у акционера по стоимости её чистых активов и стала дочерней компанией Группы. Сделка по приобретению дочерней компании была классифицирована как покупка земли. В декабре 2015 года Группа пересогласовала с третьей стороной условия оплаты за землю, приобретенную дочерней компанией, переведя расчеты в рубли и капитализировав накопленные курсовые разницы и проценты, однако продлив рассрочку платежа до 2021 года и сделав ее беспроцентной.

В данной консолидированной финансовой отчетности указанная земля, купленная в декабре 2014 года дочерней компанией, отражена по стоимости её приобретения у третьей стороны, а накопленные до даты приобретения дочерней компании в сентябре 2015 года у акционера Группой курсовые разницы и проценты по обязательству за землю, показаны как распределение прибыли акционеру в качестве возмещения расходов, понесенных им до приобретения актива Группой (См. Примечание 22 (b)), которые до пересмотра консолидированной финансовой отчетности за 2015 год были включены в стоимость земли. Курсовые разницы и процентный расход, понесенные с октября по декабрь 2015 года Группой признаны в составе ее финансовых результатов за 2015 год, которые также до пересмотра консолидированной финансовой отчетности за 2015 год были включены в стоимость земли.

3. Обязательство за землю, приобретенную в декабре 2014 года компанией, ставшей дочерней в 2015 году, как описано в пункте выше, было признано по справедливой стоимости в результате его пересогласования в декабре 2015 года в данной консолидированной финансовой отчетности, в то время как ранее оно было отражено по номиналу с учетом изменений, также указанных в пункте выше. Эффект от изменений условий оплаты за землю, согласованных в декабре 2015 года, отражен в составе финансовых доходов за 2015 год (см. Примечание 9).

Ошибки были исправлены путем пересчета каждой из затронутых статей консолидированной финансовой отчетности за предыдущие периоды. В приведенной ниже таблице представлена информация о влиянии данных изменений на консолидированную финансовую отчетность Группы по состоянию на 31 декабря 2015 года и 1 января 2015 года.

(с) **Влияние исправления ошибок и изменений в учетной политике**

тыс. руб.

	По состоянию на 31 декабря 2015 года		
	Представлено в отчетности за предыдущий период	Корректировки	Пересчитано
Гудвилл	2 499 970	(2 499 970)	-
Незавершенное строительство	25 631 141	(25 631 141)	-
Запасы	411 654	22 044 582	22 456 236
Прочие активы	4 550 983	(1 274 540)	3 276 443
Итого активов	33 093 748	(7 361 069)	25 732 679
Торговая и прочая кредиторская задолженность (долгосрочная)	13 070 440	(5 127 080)	7 943 360
Торговая и прочая кредиторская задолженность (краткосрочная)	17 542 449	(2 005 921)	15 536 528
Отложенные налоговые обязательства	353 909	677 776	1 031 685
Прочие	779 194	66 084	845 278
Итого обязательств	31 745 992	(6 389 141)	25 356 851
Нераспределенная прибыль	1 249 395	(873 577)	375 818
Добавочный капитал	98 351	(98 351)	-
Уставный капитал	10	-	10
Итого капитала	1 347 756	(971 928)	375 828

тыс. руб.

	По состоянию на 1 января 2015 года		
	Представлено в отчетности за предыдущий период	Корректировки	Пересчитано
Незавершенное строительство	18 332 506	(18 332 506)	-
Запасы	899 373	5 236 144	6 135 517
Прочие активы	2 343 340	(679 846)	1 663 494
Итого активов	21 575 219	(13 776 208)	7 799 011
Торговая и прочая кредиторская задолженность (долгосрочная)	12 300 000	(12 235 080)	64 920
Торговая и прочая кредиторская задолженность (краткосрочная)	8 719 557	(992 787)	7 726 770
Отложенные налоговые обязательства	353 909	(314 292)	39 617
Прочие	197 571	328 141	525 712
Итого обязательств	21 571 037	(13 214 018)	8 357 019
Нераспределенная прибыль	(89 179)	(468 839)	(558 018)
Добавочный капитал	93 351	(93 351)	-
Уставный капитал	10	-	10
Итого капитала	4 182	(562 190)	(558 008)

6 Операционные сегменты

Группа ведет строительство в одном географическом регионе и не выделяет в качестве отчетных сегментов различные виды продаж (коммерческой и жилой недвижимости). Таким образом, Руководство Группы считает, что все операции Группы относятся к одному сегменту. Продажи ни одному из покупателей не превысили 10 % от выручки Группы.

7 Выручка

тыс. руб.	2016	2015
Выручка от реализации	24 280 829	12 598 900
Выручка от реализации объектов недвижимости, строительство которых осуществлялось не Группой	247 434	-
Прочая выручка	269 108	74 946
Итого выручки	24 797 371	12 673 846

В 2016 году Группа признала выручку от реализации квартир и коммерческой недвижимости физическим и юридическим лицам по 13 корпусам в проекте Люберцы 2016 и 9 корпусам в проекте Внуково 2016 (2015: по 8 корпусам в проекте Люберцы 2015).

8 Доходы и расходы

(а) Коммерческие расходы

тыс. руб.	2016	2015
Рекламные расходы	307 077	148 598
Оплата труда персонала	114 438	70 990
Социальные расходы	24 834	10 726
Прочие расходы	182 056	9 432
	628 405	239 746

(б) Административные расходы

тыс. руб.	2016	2015
Оплата труда персонала	560 303	655 043
Социальные расходы	113 476	84 128
Арендная плата	107 515	65 110
Расходы на ремонт и эксплуатацию	47 033	26 092
Прочие административные расходы	337 398	211 538
	1 165 725	1 041 911

9 Нетто-величина финансовых доходов

тыс. руб.	2016	2015
Финансовые доходы		
Процентный доход по займам	84 365	61 831
Высвобождение дисконта по займам выданным, учитываемым по амортизированной стоимости	119 805	-
Процентный доход по депозитам	83 984	3 434
Эффект от пересогласования условий оплаты за землю	-	5 402 895
	288 154	5 468 160
Финансовые расходы		
Расходы по курсовым разницам	11 799	601 395
Расходы на выплату процентов	148 763	336 762
Высвобождение дисконта по кредиторской задолженности за землю, учитываемой по амортизированной стоимости (см. Примечание 13)	12 327	53 390
Прочие расходы	23 962	13 531
	196 851	1 005 078

10 Расходы на вознаграждение работникам

тыс. руб.	2016	2015
Оплата труда персонала	986 833	781 019
Отчисления в социальные фонды	219 438	162 257
	1 206 271	943 276

11 Расход по налогу на прибыль

(а) Суммы, признанные в составе прибыли или убытка

Применяемая для Группы налоговая ставка составляет 20% и представляет собой ставку налога на прибыль для российских компаний.

тыс. руб.	2016	2015
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(354 788)	(1 087 868)
	(354 788)	(1 087 868)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(278 799)	(1 076 330)-
	(278 799)	(1 076 330)-
	(633 587)	(1 087 868)

Сверка эффективной ставки налога:

	2016		2015	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Прибыль до налогообложения	3 317 867	100%	5 388 342	100%
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой ставке	(663 573)	20%	(1 077 669)	20%
Невычитаемые расходы	(21 565)	1%	(10 199)	0%
Эффект от использования налоговой льготы	51 551	2%	-	0%
	(633 587)		(1 087 868)	

(b) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

тыс. руб.	Активы		Обязательства		Нетто-величина	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Основные средства	-	-	(1 807)	-	(1 807)	-
Запасы	2 566 865	1 352 322	(850)	(1 028)	2 566 015	1 351 294
Торговая и прочая кредиторская задолженность	349 018	50 157	(4 099 548)	(2 313 306)	(3 750 530)	(2 263 149)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	44 845	-	-	-	44 845	-
Прочие	47 253	90 320	(33 250)	(61 303)	14 003	29 018
Налоговые активы/(обязательства)	3 007 981	1 492 799	(4 135 455)	(2 375 637)	(1 127 474)	(882 837)
Зачет налога	(2 958 389)	(1 343 953)	2 958 389	1 343 953	-	-
Чистые налоговые активы/(обязательства)	49 592	148 847	(1 177 066)	(1 031 684)	(1 127 474)	(882 837)

(c) Изменение сальдо отложенного налога

тыс. руб.	1 января	Признаны в	Признано в	31 декабря
	2016 года	составе прибыли или убытка	составе капитала	2016 года
Основные средства		(1 807)	-	(1 807)
Запасы	1 351 294	1 214 720	-	2 566 014
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(2 263 149)	(1 487 381)	-	(3 750 530)
Прочие статьи	29 018	(49 177)	34 166	14 003
Налоговый убыток, перенесенный на будущее	-	44 845	-	44 845
	(882 837)	(278 799)	34 166	(1 127 474)

тыс. руб.	1 января 2015 года	Признаны в составе прибыли или убытка	Признано в составе капитала	31 декабря 2015 года
Основные средства	(8 580)	8 580	-	
Запасы	172 907	1 178 387	-	1 351 294
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	(2 263 149)	-	(2 263 149)
Прочие статьи	7 767	(120)	21 397	29 018
	172 094	(1 076 302)	21 399	(882 837)

(d) Непризнанные отложенные налоговые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2016 года у Группы было отложенное налоговое обязательство, обусловленное временными разницеми в сумме 194 605 тыс. руб. (2015: 302 519 тыс.руб.), относящимися к инвестициям в дочерние предприятия. Однако, данное обязательство не было признано в связи с тем, что Компания контролирует сроки восстановления соответствующих налогооблагаемых временных разниц, и руководство уверено, что они не будут восстановлены в обозримом будущем

12 Прочие инвестиции

тыс. руб.	2016	2015
Внеоборотные		
Займы выданные	866 092	28 600
	866 092	28 600
Оборотные		
Займы выданные	625 100	1 399 100
	625 100	1 399 100

Займы выданные представлены, главным образом, займами связанным сторонам (см. Примечание 24). В декабре 2016 года сроки погашения по некоторым из них истекли и были пересмотрены и продлены до 2019 года. Разница между их номинальной и справедливой стоимостью, определенной исходя из рыночной ставки процента, была признана в капитале, так как связанные стороны – должники выступали в роли собственников.

Информация о подверженности Группы кредитному, валютному и процентному рискам, возникающим в связи с прочими инвестициями, отражена в примечании 20.

13 Запасы

тыс. руб.	2016	2015
Незавершенное строительство (а)	12 663 715	12 487 148
Незавершенное строительство на стадии получения разрешительной документации (б)	15 505 081	9 538 471
Готовая продукция и товары для перепродажи	708 164	418 588
Прочие	41 482	12 029
	28 918 442	22 456 236

(а) Незавершенное строительство по состоянию на 31 декабря 2016 года включает затраты, накопленные по проектам, строительство которых планируется завершить в конце 2017 года, в сумме 5 631 619 тыс.руб; в конце 2018 года, в сумме 5 078 048 тыс.руб, а также затраты по проектам, начавшимся в 2016 году и которые будут завершены в 2019 году в сумме 1 954 048 тыс.руб.

(б) Незавершенное строительство на стадии получения разрешительной документации включает накопленные затраты по приобретению и аренде земельных участков в различных районах Московской области, а также капитализированные финансовые расходы, относящиеся к периоду активного девелопмента данных участков. Реализация объектов недвижимости на данных участках, по оценкам руководства Группы, планируется быть признанной не ранее, чем через 2 года после отчетной даты.

(с) Несколько земельных участков Группа приобрела 2016 и 2015 годах с отсрочкой платежа, обязательства за которые были отражены по справедливой стоимости на момент их первоначального признания, рассчитанного по ставкам дисконтирования 15% и 18%, соответственно, с отнесением разницы между справедливой и номинальной стоимостью в затраты на приобретение земли. Высвобождение дисконта с момента начала активного девелопмента данных участков признается в составе финансовых расходов, капитализируемых в стоимость объектов незавершенного строительства, и в 2016 году составило 1 516 218 тыс. руб. (2015: 140 000 тыс. руб.).

(d) Приобретение земельных участков за 7 035 811 тыс. рублей (2015 год: 6 318 936 тыс. рублей) было согласовано оплатить квартирами в домах, возводимых Группой, при этом выручка в результате передачи квартир за эти земельные участки была отражена в 2016 году в размере 6 319 626 тыс. рублей (2015: 3 306 287 тыс. рублей).

14 Торговая и прочая дебиторская задолженность

тыс. руб.	2016	2015
Дебиторская задолженность от связанных сторон	503 131	89 209
Торговая дебиторская задолженность	199 806	29 876
Прочая дебиторская задолженность	408 279	296 474
	1 111 216	415 558

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности раскрыта в примечании 20.

15 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. руб.	2016	2015
Остатки на банковских счетах в рублях	2 101 100	354 433
Остатки на банковских счетах в рублях	17	32
Денежные средства и их эквиваленты в отчете о финансовом положении и отчете о движении денежных средств	2 101 117	354 465

Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в примечании 20.

16 Собственный капитал и резервы

(a) Уставный капитал

Уставный капитал Компании на 31 декабря 2015 года состоял из двух долей участников в размере 9.9 тыс. руб. и 0.1 тыс. руб. В августе 2016 года дочерняя компания ООО «Самолет-Девелопмент», ранее консолидированная на основании фактического контроля, была юридически передана Компании посредством увеличения уставного капитала Компании на 1.5 млрд руб., которое было оплачено 99.99% долей в данной дочерней компании. Указанная дочерняя компания до августа 2016 года принадлежала непосредственной материнской компании и увеличение уставного капитала привело к изменению её доли участия в Компании с 99% до 99.99%. Увеличение уставного капитала было отражено за счет нераспределенной прибыли.

(b) Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов Компании определяется на основе финансовой (бухгалтерской) отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета и отчетности.

Дивиденды за год, закончившийся 31 декабря 2016 года, не объявлялись и не выплачивались.

17 Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по процентным займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки, валютному риску и риску ликвидности представлена в примечании 20.

тыс. руб.	2016	2015
Долгосрочные обязательства		
Займ, полученный от прочих связанных сторон	52 807	-
	52 807	-
Краткосрочные обязательства		
Облигации, выпущенные без обеспечения	1 500 000	-
Обеспеченные банковские кредиты	500 000	722 499
Облигации без обеспечения (проценты)	28 297	-
Прочие займы	23 566	22 290
	2 051 863	744 789

(а) Условия погашения долга и график платежей

Условия и сроки платежей по непогашенным займам были следующими:

тыс. руб.	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
				Балансовая стоимость	Балансовая стоимость
Облигации, выпущенные без обеспечения с офертой в 2017 году	Руб.	13.5%	2017	1 500 000	-
Обеспеченный банковский кредит	Руб.	15%	2017	500 000	-
Облигации, выпущенные без обеспечения	Руб.	13.5%	2017	28 297	-
Необеспеченное банковское кредитование	Руб.	15-19%	2016	-	722 499
Прочие займы	Руб.	0-12%	2017	76 373	22 290
Итого				2 104 670	744 789

В течение 2016 года Группа заключила кредитное соглашение на сумму 500 000 тыс. руб., срок погашения по которому наступает в 2017 году. В качестве залогового обеспечения данного кредита Группа использовала строящиеся квартиры в одном из своих проектов, балансовая стоимость незавершенного строительства по которым по состоянию на 31 декабря 2016 года составила 193 443 тыс. руб.

18 Резервы

тыс. руб.	31 декабря 2016	31 декабря 2015
Резерв на расходы по завершению строительства	1 126 364	-
Итого резервы	1 126 364	-

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

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

19 Торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Кредиторская задолженность перед поставщиками (а)	279 945	306 377
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки/права аренды	9 071 556	5 997 270
Прочая кредиторская задолженность	735 005	1 639 713
	10 086 506	7 943 360
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Авансы, полученные от покупателей недвижимости (b)	12 754 326	13 921 297
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки/права аренды	4 229 037	1 437 387
Прочие налоги к уплате	95 200	41 054
Прочая кредиторская задолженность	264 822	136 790
	17 343 385	15 536 528

(а) Долгосрочная кредиторская задолженность представлена суммами гарантийных удержаний у субподрядных организаций в целях обеспечения качества выполненных ими строительных работ. Гарантийный срок в среднем составляет 5 лет.

(b) Авансы, полученные от покупателей недвижимости, представляют собой денежные средства и земельные участки, полученные по договорам долевого участия от физических и юридических лиц за объекты в домах, еще не законченных строительством.

(с) Авансы, полученные от покупателей недвижимости, были закрыты переданными объектами недвижимости, включенными в выручку за 2016 год в сумме 6 319 626 тыс. рублей (2015: 3 306 287 тыс. рублей).

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в примечании 20.

20 Справедливая стоимость и управление рисками

(а) Оценка справедливой стоимости

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

По состоянию на 31 декабря 2016 года справедливая стоимость указанных финансовых активов и обязательств существенно не отличалась от балансовой, за исключением кредиторской задолженности за землю, справедливая стоимость которой была на 589 019 тыс. руб. выше балансовой (2015: на 442 637 тыс. рублей выше балансовой).

(b) Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

(i) Основные принципы управления рисками

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

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

(ii) Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Максимальный размер кредитного риска на отчетную дату составлял:

тыс. руб.	31 декабря 2016	31 декабря 2015
Займы выданные, долгосрочные	866 092	28 600
Займы выданные, краткосрочные	625 100	1 399 100
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 089 548	379 146
Денежные средства и их эквиваленты	2 101 117	354 465
Итого	4 681 857	2 161 311

Торговая и прочая дебиторская задолженность

Группа минимизирует кредитный риск в сделках по продаже квартир физическим лицам, осуществляя их преимущественно на условиях предоплаты или организовав рассрочку платежа. Отдел продаж Группы анализирует соблюдение графика платежей покупателями на ежемесячной основе. В случае нарушения сроков оплаты покупателями принимается решение или об изменении графика рассрочки, или о расторжении договоров долевого участия.

Торговая и прочая дебиторская задолженность представлены, главным образом, задолженностью по продаже земельного участка материнской компании, а также задолженностью по аренде котельной и продаже строительных материалов третьим сторонам. Данная дебиторская задолженность не является просроченной. Руководство Группы оценивает вероятность возмещения данной задолженности как высокую.

Займы выданные

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

Группа предоставляет денежные средства в основном связанным сторонам, которые в соответствии с договоренностями с собственниками Группы должны погашаться в согласованные сроки. Руководство Группы на регулярной основе проводит проверку на предмет возможного обесценения таких займов путем подтверждения акционерами или их представителями, с которыми связаны дебиторы, возврата задолженностей в согласованные сроки и считает, что на конец отчетного года обесценение не требуется.

Группа также предоставляет займы субподрядчикам, которые оказывают услуги Группе и проходят индивидуальную проверку на предмет платежеспособности. Группа не требует обеспечения в отношении таких займов.

Денежные средства и их эквиваленты

По состоянию на 31 декабря 2016 года у Группы имелись денежные средства и их эквиваленты на общую сумму 2 101 117 тыс. руб. (2015: 354 465 тыс. руб.), которая отражает максимальный уровень подверженности Группы кредитному риску. Денежные средства и их эквиваленты размещаются в основном в банках : ПАО «Сбербанк России» и ПАО «Совкомбанк».

Гарантии

По состоянию на 31 декабря 2016 года у Группы не было предоставленных гарантий (2015: не было).

(iii) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности при выполнении обязанностей, связанных с финансовыми обязательствами, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в

обычных, так и в стрессовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

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

Ниже представлена информация об оставшихся договорных сроках погашения финансовых обязательств на отчетную дату. Представлены валовые и недисконтированные суммы, включающие расчетные суммы процентных платежей и исключаящие влияние соглашений о зачете.

31 декабря 2016

тыс. руб.	Балансовая стоимость	Итого	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства						
Обеспеченные банковские кредиты	500 000	573 459	37 500	535 959	-	-
Облигации без обеспечения	1 528 297	1 706 109	129 547	1 576 562	-	-
Прочие обязательства	76 373	76 373	-	23 566	-	52 807
Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	10 086 506	12 938 868	-	-	5 697 181	7 241 687
Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	4 589 059	4 589 059	2 952 101	1 636 958	-	-
	16 780 235	19 883 868	3 119 148	3 780 858	5 697 181	7 294 494

31 декабря 2015

тыс. руб.	Балансовая стоимость	Итого	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 10 лет
Непроизводные финансовые обязательства						
Обеспеченные банковские кредиты	-	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	22 290	22 290	2 680	19 610	-	-
Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	7 943 360	13 104 942	-	-	1 786 442	11 318 500
Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	1 615 231	1 615 231	1 240 589	374 642	-	-
	10 303 380	15 574 980	1 300 869	1 169 169	1 786 442	11 318 500

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 доходности инвестиций.

Валютный риск

В 2016 году Группа не проводила значительных операций в иностранной валюте и по состоянию на конец отчетного года остатки в иностранной валюте не были существенными и были представлены в основном займами выданными в сумме 296 294 тыс. руб. (2015: 145 053 тыс. руб.). В связи с этим руководство Группы считает, что изменение валютных курсов не может оказать существенное влияние на финансовое положение Группы.

Процентный риск

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

Подверженность процентному риску

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

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	31.12.2016	31.12.2015
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	1 491 192	1 427 700
Финансовые обязательства	(2 104 670)	(744 789)
	(613 478)	682 911

Группа не учитывает какие-либо финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, либо для инструментов, имеющихся в наличии для продажи. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на величину прибыли или убытка за период или величину собственного капитала.

21 Существенные дочерние предприятия

Название	Страна регистрации	31 декабря 2016	31 декабря 2015
		Эффективная доля участия	Эффективная доля участия
ООО «Самолет –Девелопмент» (а)	Россия	99.99%	99.99%
ООО «Строй-Девелопмент»	Россия	100%	100%
ООО «Дружба-Центр»	Россия	100%	100%
ООО «Бухта-Лэнд»	Россия	99%	100%
ООО «Милвертин»	Россия	100%	100%
ООО «Группа Компаний «Самолет»	Россия	100%	100%
ООО «Самолет-Томилино»* (а)	Россия	99%	-
ООО «СР-Групп» (Примечание 22) (а)	Россия	57.7%	-

*созданы в 2016 году

(а) Чистые активы компаний были отрицательные и незначительные, в связи с этим неконтролирующие доли участия по состоянию на отчетную дату не признавались

22 Приобретение дочерних предприятий

- (а) 1 июля 2015 года Группа приобрела 100% долю в ООО «Милвертин» за 2 500 000 тыс. рублей с рассрочкой платежа до 2018 года. Справедливая стоимость вознаграждения с учётом дисконтирования составила 1 892 050 тыс. рублей на дату приобретения.
- (б) В 2015 году Группа приобрела ООО «Природа» и ООО «Бухта-Лэнд» у связанной стороны, которые на дату приобретения владели участками земли, где Группа планирует в ближайшем будущем начать строительство жилой и коммерческой недвижимости для продажи. Величина вознаграждения была незначительной.

Данные сделки были учтены как приобретение активов, так как компании не вели активную деятельность на дату приобретения. Стоимость приобретения была отнесена, главным образом, на запасы за минусом справедливой стоимости дебиторской и кредиторской задолженностей приобретаемых компаний на дату покупки. Приобретенные земельные участки были включены в состав запасов. Группа использовала освобождение и не отразила отложенный налог в отношении активов, приобретенных таким образом, при их первоначальном признании.

Идентифицируемые активы и обязательства

В таблице ниже представлены активы и обязательств дочерних компаний на дату их приобретения.

тыс. руб. Дата приобретения	ООО «Милвертин»	ООО «Природа»	ООО «Бухта-Лэнд»
	1 июля 2015 года	30 сентября 2015 года	30 сентября 2015 года
Внеоборотные активы			
Отложенные налоговые активы	8 946	36	100
Оборотные активы			
Запасы	3 439 788	1 332 334	7 805 145
Прочие активы	164 683	655	35 347
Долгосрочные обязательства			
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки/ права аренды	-	(979 960)	(11 085 880)
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	(27 218)	(348 814)	(6 901)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(73 415)	(4 241)	(28 843)
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль	(100 000)	-	-
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки/права аренды	(1 520 734)	-	-

В 2016 году Группа приобрела ООО «СР-Групп» и ООО «Стройконсалт», активы и обязательства которых, как и сама стоимость приобретения были незначительны.

23 Условные активы и обязательства

(a) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России.

Группа не осуществляет страхования имущества, включая незавершенное строительство, а также не застраховала профессиональные риски на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем или подписания акта приемки-передачи в отношении долевого строительства.

Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договорных обязательств. По мнению руководства, исход судебных разбирательств не окажет существенного отрицательного влияния на деятельность Группы.

(c) Налоговые риски

Условные налоговые обязательства в Российской Федерации

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

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

С 1 января 2012 года вступило в силу законодательство о трансфертном ценообразовании, которое существенно поменяло правила по трансфертному ценообразованию, сблизив их с принципами организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), но также создавая дополнительную неопределенность в связи с практическим применением налогового законодательства в определенных случаях. Данные правила трансфертного ценообразования предусматривают обязанность налогоплательщиков готовить документацию в отношении контролируемых сделок и определяют принципы и механизмы для начисления дополнительных налогов и процентов, если цены в контролируемых сделках отличаются от рыночных.

В 2016 и 2015 году Группа осуществляла контролируемые сделки, ценообразование в которых может стать предметом проверки и привести к спорам касательно соответствия использованных в них цен рыночному уровню.

Указанные 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 влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

(d) Гарантийные обязательства

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение пяти лет с момента реализации соответствующего объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года. Проанализировав практику, сложившуюся на строительном рынке о предъявлении гарантийных требований, Руководство Группы считает, что сумма их будет незначительной. В настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила резервы и/или условные обязательства по гарантиям на выполненные работы.

24 Связанные стороны

(a) Материнское предприятие и конечная контролирующая сторона

По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года непосредственной материнской компанией Группы является Самолет Девелопмент Пте. Лтд.(Сингапур), конечная контролирующая сторона отсутствует. Бенефициарами Группы являются несколько физических лиц, никому из которых не принадлежит более 50% контроля.

(i) Вознаграждение старшего руководящего персонала

Вознаграждение старшего руководящего персонала за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2016 года, составило 416 млн. руб. (12 месяцев 2016: 329 млн. руб.).

(b) Прочие операции со связанными сторонами

тыс. руб.	Сумма сделки за год, закончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2016	2015	2016	2015
Займы, выданные сестринским компаниям в рублях (а)	697 821	709 401	981 037	1 063 607
Займы, выданные сестринским компаниям в долларах	-	4 982	123 341	145 020
Займы, выданные прочим связанным сторонам в долларах	170 637	-	172 935	-
Займы выданные прочим связанным сторонам в рублях	142 150	-	124 927	-
Выручка	532 186	-	507 724	156 549
Займы, полученные от сестринских компаний	(52 807)	-	(52 807)	-
Приобретение земельных участков/прав аренды	-	(1 167 612)	(521 526)	(508 358)
Закупки	(394 861)	(67 275)	(172 351)	(88 056)
	<u>1 095 126</u>	<u>(520 504)</u>	<u>1 163 280</u>	<u>768 762</u>

Приобретение земельных участков включает сумму обязательств по справедливой стоимости и дисконт в результате отсрочки платежа.

Финансовые доходы по операциям со связанными сторонами включают проценты начисленные в сумме 73 млн рублей (2015: 41 млн рублей) и высвобождение дисконта в размере 119 млн рублей (2015: 0 млн рублей), признанные в отчете о прибылях и убытках.

Финансовые расходы по операциям со связанными сторонами в размере 39 млн рублей в 2015 году были отражены в отчете о прибылях и убытках, в сумме 141 млн рублей были включены в стоимость запасов в 2016 году.

25 События после отчетной даты

Существенные события, раскрытие которых необходимо, отсутствуют.

26 База для оценки

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

27 Основные положения учетной политики

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

Определенные сравнительные показатели были скорректированы в связи с исправлением ошибок и изменением учетной политики (см. примечание 5).

Ниже приведен перечень основных положений учетной политики, подробная информация о которых изложена далее:

(a) Принципы консолидации	38
(b) Выручка	40
(c) Финансовые доходы и расходы	41
(d) Операции в иностранной валюте	41
(e) Вознаграждения работникам	42
(f) Налог на прибыль	42
(g) Запасы	43
(h) Основные средства	44
(i) Финансовые инструменты	45
(j) Уставный капитал	47
(k) Резервы	47

(a) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

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

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

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

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

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

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

(ii) Неконтролирующие доли

Уставы некоторых дочерних предприятий, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, предусматривают, что в случае выхода одного из участников стоимость его доли должна быть оплачена. В следствие этого неконтролирующая доля в таких дочерних предприятиях признается в составе прочей кредиторской задолженности. Неконтролирующие доли участников оцениваются пропорционально доле их владения в чистых активах. Изменение доли владения в дочерних предприятиях не приводящие к утрате контроля, учитывается как операции с собственниками.

В случае отрицательных чистых активов в дочерних предприятиях актив и доход по неконтролирующей доле участия не признается.

(iii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа получает переменный доход от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. В учетную политику дочерних предприятий вносятся изменения в тех случаях, когда ее необходимо привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

Приобретение компаний, которые на дату приобретения не ведут активную деятельность, учитывается как приобретение активов. Стоимость приобретения компаний, как правило владеющих земельными участками, относится, главным образом, на запасы за минусом справедливой стоимости дебиторской и кредиторской задолженностей приобретаемых компаний на дату покупки.

(iv) Потеря контроля

При потере контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей и других компонентов собственного капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате потери контроля, признается в составе прибыли или убытка за период, за исключением утраты контроля в пользу акционеров, отражаемой как операции с собственниками в капитале. Если Группа оставляет за собой часть инвестиции в бывшее дочернее предприятие, то такая доля оценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля. Впоследствии эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированное предприятие (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив,

имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

(v) *Операции, исключаемые при консолидации*

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются.

(b) *Выручка*

(i) *Выручка от реализации объектов недвижимости*

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

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

Момент передачи рисков и выгод определяется в зависимости от конкретных условий договоров с контрагентами. В отношении реализации объекта недвижимости передача, как правило, происходит, когда соответствующее здание признается пригодным к эксплуатации на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. В случаях, когда договоры на продажу квартир заключаются после ввода дома в эксплуатацию, выручка от реализации признается на момент подписания акта приема-передача объекта покупателем.

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

Права на квартиры по договорам долевого участия в незаконченном строительстве домов, ведущихся не Группой, признаются реализованными на момент переуступки требования на квартиры.

(ii) *Услуги по управлению объектами недвижимости*

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

(с) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

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

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента. Дивидендный доход признается в составе прибыли или убытка на дату, когда у Группы появляется право на получение выплаты.

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

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

(d) Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте пересчитываются в соответствующие функциональные валюты 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, скорректированная на проценты, начисленные по эффективной ставке процента, и платежи за отчетный период, 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. Немонетарные статьи, которые оцениваются исходя из первоначальной стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу на дату совершения соответствующей операции.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в составе прибыли или убытка за период, за исключением разниц, которые возникают при пересчете долевых инструментов, классифицированных в категорию финансовых активов, имеющих в наличии для продажи, и признаются в составе прочего совокупного дохода.

(e) Вознаграждения работникам

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется и соответствующие расходы признаются по мере оказания услуг работниками. В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты денежных премий или участия в прибыли, признается обязательство, если у Группы есть существующее юридическое либо обусловленное сложившейся практикой обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшее в результате оказания услуг работниками в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

Когда Группа производит отчисления на социальные программы направленные не только в пользу работников Группы, они признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

(f) Налог на прибыль

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

(i) Текущий налог

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

(ii) Отложенный налог

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

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не оказывающей влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия, в той мере, в которой Группа способна контролировать сроки восстановления этих временных разниц и существует вероятность, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

Отложенный налоговый актив признается только в той мере, в какой вероятно получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой они могут быть реализованы. Величина

отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

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

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

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

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

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

(g) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, и предназначенные для продажи по окончании строительства, земельные участки или права аренды под проекты, разрешительная документация по которым находится в работе и строительство которых начнется в ближайшем будущем, а также готовую продукцию и инвестиционные взносы по договорам долевого участия в объектах, строительство которых ведется третьими или связанными сторонами.

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

предполагаемые расходы по завершению работ и реализации.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основании понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты включают прямые расходы и общие затраты, такие как расходы по разрешительной, технической и прочей документации, аренду и стоимость приобретения земли, расходы на строительство и подключение сетей, благоустройство, строительство социальных объектов и инфраструктуры, а также проценты, относящиеся к объектам строительства. Общие затраты распределяются на объекты строительства пропорционально квадратным метрам к реализации.

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

Строительство жилых домов может требовать:

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

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

Операционный цикл строительного проекта может превышать двенадцать месяцев, потому запасы по проектам включаются в состав оборотных активов, даже если в течение двенадцати месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается. Руководство Группы включает в запасы затраты, понесенные Группой с момента начала разработки проектной и технической документации, необходимой для получения разрешения на строительство первых корпусов микрорайона.

(h) Основные средства

(i) Признание и оценка

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

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

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

(ii) Последующие затраты

Последующие затраты увеличивают стоимость объекта основных средств только, если существует высокая вероятность того, что они приведут к получению предприятием дополнительных экономических выгод в будущем.

Затраты, понесенные в связи с повседневным обслуживанием объекта основных средств, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент их возникновения.

(iii) Амортизация

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

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

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

- Офисное оборудование - 3 года,
- Транспортные средства - 5 лет.

(i) Финансовые инструменты

(i) *Непроизводные финансовые активы и обязательства – признание и прекращение признания*

Группа первоначально признает займы и дебиторскую задолженность, а также выпущенные долговые ценные бумаги на дату их возникновения/выпуска. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов и обязательств осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной договорных положений инструмента.

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда истекает срок действия договорных прав на потоки денежных средств от этого финансового актива, либо, когда Группа передает свои права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств по этому финансовому активу в результате сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с владением этим финансовым активом. Любое участие в переданном финансовом активе, возникшая или оставшаяся у Группы, признается в качестве отдельного актива или обязательства.

Группа прекращает признание финансового обязательства в тот момент, когда исполняются или аннулируются ее обязанности по соответствующему договору или истекает срок их действия. Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа в настоящий момент имеет обеспеченное юридической защитой право осуществить взаимозачет признанных сумм и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо

реализовать актив и исполнить обязательство одновременно. Группа в настоящий момент имеет обеспеченное юридической защитой право осуществить взаимозачет, если данное право не обусловлено событием в будущем и является юридически исполнимым как в ходе обычной деятельности, так и в случае неисполнения обязательства, несостоятельности или банкротства Группы или кого-либо из контрагентов.

(ii) *Непроизводные финансовые активы - оценка*

Займы и дебиторская задолженность

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

Денежные средства и их эквиваленты

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе, банковские депозиты до востребования и высоколиквидные инвестиции, срок погашения которых составляет три месяца или меньше с даты приобретения, и которые подвержены незначительному риску изменения их справедливой стоимости.

Банковские овердрафты, подлежащие погашению по требованию и используемые Группой в рамках интегрированной системы управления денежными средствами, включаются в состав денежных средств и их эквивалентов в отчете о движении денежных средств.

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 потребуются выплата по соответствующей гарантии.

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий только связанным сторонам и партнерам по строительству.

(iii) *Непроизводные финансовые обязательства - оценка*

Группа классифицирует непроизводные финансовые обязательства в категорию прочих финансовых обязательств. Такие финансовые обязательства при первоначальном признании оцениваются по справедливой стоимости за вычетом непосредственно относящихся затрат по сделке. После первоначального признания эти финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

К прочим финансовым обязательствам относятся кредиты и займы, торговая и прочая кредиторская задолженность.

(iv) Обесценение непроеводных финансовые активы

По состоянию на каждую отчетную дату финансовый актив, не отнесенный к категории финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, включая долю участия в объекте инвестиций, учитываемых методом долевого участия, проверяется на предмет наличия объективных свидетельств его обесценения. Финансовый актив является обесценившимся, если существуют объективные свидетельства того, что после первоначального признания актива произошло событие, приводящее к убытку, и что это событие оказало негативное влияние на ожидаемые будущие денежные потоки по финансовому активу, которое можно надежно оценить.

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

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

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

(j) Уставный капитал

Уставный капитал Компании представлен долями участников. В соответствии с Уставом Компании, участник имеет право выйти из Общества в одностороннем порядке. Общество обязано выплатить в таком случае действительную стоимость доли, определяемую на основании данных бухгалтерской отчетности Общества, подготовленной по российским стандартам, в течение 3 месяцев. Чистые активы компании по российским бухгалтерским стандартам и по международным стандартам финансовой отчетности существенно не отличаются, либо данные разницы носят временный характер. В связи с этим руководство Группы полагает, что вклады участников соответствуют критерию по исключению из требований МСФО 32 «Финансовые инструменты: представление информации» и, соответственно, должны быть показаны в составе капитала.

(k) Резервы

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

(i) Гарантийное обслуживание

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

(ii) Обременительные договоры

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

(iii) Резерв на расходы по завершению строительства

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

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

28 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

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. Следующие из указанных стандартов и разъяснений могут оказать потенциальное влияние на деятельность Группы. Группа планирует принять указанные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу.

- МСФО (IFRS) 9 «*Финансовые инструменты*», опубликованный в июле 2014 года, заменяет существующий МФСО (IAS) 39 «*Финансовые инструменты: признание и оценка*». МСФО (IFRS) 9 включает пересмотренное руководство в отношении классификации и оценки финансовых активов, включая новую модель ожидаемых кредитных убытков для оценки обесценения и новые общие требования по учету хеджирования. Также новый стандарт оставляет в силе руководство в отношении признания и прекращения признания финансовых инструментов, принятое в МСФО (IAS) 39. МСФО (IFRS) 9 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Разрешается досрочное применение стандарта. Группа признает, что новый стандарт вводит много изменений в учет финансовых инструментов и что он, скорее всего, окажет значительное влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы.
- МСФО (IFRS) 15 «*Выручка по договорам с покупателями*» устанавливает общую систему принципов для определения того, должна ли быть признана выручка, в какой сумме и когда. Стандарт заменяет действующее руководство в отношении признания выручки, в том числе МСФО (IAS) 11 «*Договоры на строительство*», МСФО (IAS) 18 «*Выручка*» и разъяснение КРМФО (IFRIC) 13 «*Программы лояльности клиентов*». основополагающий принцип нового стандарта состоит в том, что предприятие признает выручку, чтобы отразить передачу обещанных товаров или услуг покупателям в сумме, соответствующей возмещению, на которое предприятие, в соответствии со своими ожиданиями, получит право в обмен на эти товары или услуги. Новый стандарт предусматривает подробные раскрытия в отношении выручки, включает руководство по учету операций, которые ранее не рассматривались в полном объеме, а также улучшает руководство по учету соглашений, состоящий из многих элементов. МСФО (IFRS) 15 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Разрешается досрочное применение стандарта. Группа начала оценку возможного влияния стандарта на консолидированную финансовую отчетность, включая расчет сумм финансовой составляющей в связи с авансированием выручки, момента признания и компонентов, составляющих выручку.
- МСФО (IFRS) 16 «*Аренда*» заменяет действующее руководство в отношении учета аренды, включая МСФО (IAS) 17 «*Аренда*», КРМФО (IFRIC) 4 «*Определение наличия в соглашении признаков договора аренды*», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «*Операционная аренда – стимулы*» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «*Анализ сущности сделок, имеющих юридическую форму аренды*». Новый стандарт отменяет двойную модель учета, применяемую в настоящее время в учете арендатора. Данная модель требует классификацию аренды на финансовую аренду, отражаемую на балансе, и операционную аренду, учитываемую за балансом. Вместо нее вводится единая модель учета, предполагающая отражение аренды на балансе и имеющая сходство с действующим в настоящее время учетом финансовой аренды. Разрешается досрочное применение стандарта при условии, что МСФО (IFRS) 15 «*Выручка по договорам с покупателями*»

будет также применен. Группа в настоящее время не может определить эффект влияния стандарта на финансовое положение и результаты деятельности Группы в связи с тем, что не обладает точной информацией о количестве земельных участков, которые будут в аренде на дату перехода на новый стандарт, а объекты, арендуемые в настоящее время под офисы, не были оценены.