



**АО Холдинговая компания
«ГВСУ «Центр»**

Консолидированная
финансовая отчетность

за год, закончившийся 31 декабря 2016 года,

и аудиторское заключение независимых аудиторов

Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов.....	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	6
Консолидированный отчет о финансовом положении	7
Консолидированный отчет об изменениях в капитале.....	8
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 независимых аудиторов

Акционерам и Совету директоров

Акционерного общества Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Акционерного общества Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр» (далее – «Компания») и ее дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2016 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «*Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности*» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с требованиями независимости, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с требованиями, применимыми в Российской Федерации, и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Аудлируемое лицо. Акционерное общество Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр».

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027739053451

Москва, Россия.

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

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628

Член Саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11603053203.

Ответственность руководства за консолидированную финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;

- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимых аудиторов:

Фонарева С.Б.

АО «КПМГ»

Москва, Россия

31 июля 2017 года



Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2016 года

тыс. руб.	Примечание	2016	2015
Выручка	9	9 951 890	12 608 529
Себестоимость продаж	10(a)	(7 510 123)	(10 444 966)
Валовая прибыль		2 441 767	2 163 563
Административные и коммерческие расходы	10(b)	(1 804 856)	(1 343 014)
Прочие операционные доходы	10(c)	114 461	201 729
Прочие операционные расходы	10(d)	(556 275)	(524 525)
Операционная прибыль		195 097	497 753
Финансовые доходы	10(e)	453 253	18 196
Финансовые расходы	10(e)	(261 969)	(380 571)
Прибыль до налогообложения		386 381	135 378
(Расходы) возмещение по налогу на прибыль	11	(184 086)	37 747
Прибыль за отчетный год		202 295	173 125
Общий совокупный доход за отчетный год		202 295	173 125
Прибыль и общий совокупный доход, причитающийся:			
Акционерам Компании		202 295	173 125
Держателям неконтролирующей долей		-	-
Прибыль на акцию			
Базовая и разводненная прибыль на акцию (руб.)	12	64	55

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством 31 июля 2017 года и от имени руководства Группы ее подписали:


Долгин А.В. Генеральный Директор

Усикова А.А., Директор ОЦФО

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

<i>тыс. руб.</i>	Приме- чание	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Нематериальные активы	13	67 278	66 636
Основные средства	14	4 409 090	4 598 234
Инвестиционное имущество	15	263 779	263 779
Торговая и прочая дебиторская задолженность	17	148 507	26 785
Прочие долгосрочные инвестиции		25	11 025
Отложенные налоговые активы	11	284 809	229 358
Итого внеоборотные активы		5 173 488	5 195 817
Оборотные активы			
Запасы	16	4 565 499	7 127 858
Торговая и прочая дебиторская задолженность	17,19	3 667 091	3 314 863
Авансы выданные и прочие предоплаты	18	708 612	4 262 680
Текущий налог на прибыль		179 572	122 001
Прочие краткосрочные инвестиции	20	808 391	62 000
Денежные средства и их эквиваленты	21	174 368	658 063
Итого оборотных активов		10 103 533	15 547 465
Итого активов		15 277 021	20 743 282
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал	22	315 913	315 913
Нераспределенная прибыль		7 362 525	7 170 339
Итого собственного капитала		7 678 438	7 486 252
Долгосрочные обязательства			
Обязательства по финансовой аренде	23	52 628	182 658
Отложенные налоговые обязательства	11	375 325	436 481
Итого долгосрочных обязательств		427 953	619 139
Краткосрочные обязательства			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	24	1 727 054	2 395 813
Авансы, полученные от покупателей	25	2 790 632	7 911 717
Кредиты и займы	23	1 375 367	1 320 181
Текущая часть обязательств по финансовой аренде	23	175 218	172 397
Резервы и прочие начисления	26	811 894	368 596
Задолженность по налогам, кроме налога на прибыль	27	199 829	414 548
Обязательства по текущему налогу на прибыль		90 636	54 639
Итого краткосрочных обязательств		7 170 630	12 637 891
Итого обязательств		7 598 583	13 257 030
Итого собственного капитала и обязательств		15 277 021	20 743 282

Консолидированный отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2016 года

<i>тыс. руб.</i>	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого капитал, причитающийся собственникам Компании
На 1 января 2015 года	315 913	7 357 355	7 673 268
Прибыль и общий совокупный доход за 2015 год	-	173 125	173 125
Дивиденды	-	(360 141)	(360 141)
Остаток на 31 декабря 2015 года	315 913	7 170 339	7 486 252
Прибыль и общий совокупный доход за 2016 год	-	202 295	202 295
Дивиденды	-	(10 109)	(10 109)
Остаток на 31 декабря 2016 года	315 913	7 362 525	7 678 438

Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2016 года

<i>тыс. руб.</i>	Примечание	2016	2015
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Денежные поступления от покупателей и заказчиков		14 723 485	17 910 775
Денежные платежи поставщикам		(9 955 855)	(11 497 884)
Денежные платежи работникам		(1 671 448)	(2 218 092)
Денежные средства, направленные на обеспечение заявок на участие в аукционах		(90 451)	(199 709)
Возврат обеспечения заявок на участие в аукционах		90 591	152 006
Уплаченный налог на прибыль		(406 554)	(246 156)
Платежи по налогам и сборам, за исключением налога на прибыль		(2 045 328)	(2 069 418)
Прочие платежи		(5 710)	(3 293)
Чистые потоки денежных средств от операционной деятельности		638 730	1 828 229
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от продажи основных средств		-	2 272
Покупка основных средств		(226 487)	(67 868)
Выдача займа связанной стороне		(782 076)	-
Погашение займов выданных		35 686	3 000
Полученные проценты		453 550	9 815
Чистые потоки денежных средств, использованные в инвестиционной деятельности		(519 327)	(52 781)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заёмных средств		5 769 990	5 141 981
Погашение заёмных средств		(5 775 048)	(6 003 830)
Выплаты обязательств по финансовой аренде		(199 134)	(261 001)
Проценты уплаченные		(142 406)	(258 157)
Выплата дивидендов		(256 500)	(54 366)
Чистые потоки денежных средств, использованные в финансовой деятельности		(603 098)	(1 435 373)
Нетто (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов		(483 695)	340 075
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января за вычетом овердрафта	21	658 063	317 988
Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря	21	174 368	658 063
Неденежные операции:			
Зачет встречных требований по договорам строительного подряда	9	579 963	1 724 154
Приобретение основных средств по договорам финансовой аренды	23	-	3 436

Оглавление

1.	Отчитывающееся предприятие	11
2.	Заявление о соответствии МСФО	12
3.	Функциональная валюта и валюта представления отчетности	12
4.	Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	12
5.	Дочерние предприятия	14
6.	База для оценки	14
7.	Основные положения учетной политики	15
8.	Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию	29
9.	Выручка	31
10.	Доходы и расходы	31
11.	Налог на прибыль	32
12.	Прибыль на акцию	34
13.	Нематериальные активы	35
14.	Основные средства	36
15.	Инвестиционное имущество	37
16.	Запасы	38
17.	Торговая и прочая дебиторская задолженность	39
18.	Авансы выданные и прочие предоплаты	39
19.	Договоры строительного подряда (не закрытые)	40
20.	Прочие краткосрочные инвестиции	40
21.	Денежные средства и их эквиваленты	41
22.	Уставный капитал	41
23.	Кредиты и займы	42
24.	Торговая и прочая кредиторская задолженность	43
25.	Авансы, полученные от покупателей	44
26.	Резервы и прочие начисления	44
27.	Задолженность по налогам, кроме налога на прибыль	44
28.	Справедливая стоимость и управление рисками	44
29.	Операционная аренда	50
30.	Принятые обязательства	50
31.	Условные активы и обязательства	51
32.	Связанные стороны	53
33.	События после отчетной даты	54

1. Отчитывающееся предприятие

1.1. Организационная структура и деятельность

ОАО ХК «ГВСУ «Центр» в соответствии с изменениями в Гражданском Кодексе Российской Федерации согласно Федеральному закону от 05 мая 2014 № 99-ФЗ было переименовано в акционерное общество 15 октября 2014 года.

Акционерное общество Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр» - АО ХК «ГВСУ «Центр» - (далее «Компания») и ее дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа»), включают акционерное общество, закрытые акционерные общества и общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Компания была зарегистрирована Московской регистрационной палатой 7 сентября 1998 года. Компания была создана в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 25 мая 1998 года № 588 «О создании акционерной холдинговой компании «Главное всерегиональное строительное управление «Центр» и Указом Президента Российской Федерации от 1 июня 1992 года № 721 «Об организационных мерах по преобразованию государственных предприятий в акционерные общества». Компания стала правопреемником «Главного военно-строительного управления» Министерства обороны Российской Федерации.

Юридический и фактический адреса Компании: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 21 А, стр. 1.

Группа является вертикально интегрированным многопрофильным холдингом, обеспечивающим полный цикл строительства и сдачи объектов.

Основными видами деятельности Группы являются оказание строительных услуг; строительство жилых домов и микрорайонов и реализация объектов недвижимости; производство строительных материалов, в том числе железобетонных домовых панелей и других строительных конструкций, разработка проектной документации, сдача объектов недвижимости в аренду.

Группа является одной из крупнейших строительных компаний Москвы и обладает значительным опытом строительства типового жилья экономического класса, монолитных домов повышенной комфортности, а также возведения уникальных сооружений. В 2016 и 2015 годах Группа осуществляла деятельность в Москве, Московской и Ленинградской областях.

По состоянию на 31 декабря 2016 года акциями Компании владели 1 942 акционеров, из них два юридических лица – ЗАО «Проффинанс» и ООО «ИнвестКапитал» и 1 940 физических лиц. ЗАО «Проффинанс» принадлежало 2 366 107 шт. обыкновенных акций, что составляет 99,86% и 699 151 привилегированных акций, что составляет 88,52%, соответственно. Структура собственников по состоянию на 31 декабря 2015 года существенно не отличалась.

ЗАО «Проффинанс» на 100% принадлежит ООО «Развитие-Строй», участниками которого по состоянию на 31 декабря 2016 года являлись Ротенберг Б.Р. (67,4325%, конечная контролирующая сторона) и ЗАО «УК «Развитие» (32,5%), 100% акционерного капитала которого принадлежит Черкасову М.А.

Руководящий орган Общества - Совет директоров, осуществляющий общее руководство деятельностью за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров.

Единоличный исполнительный орган на 31 декабря 2016 года – Генеральный директор Долин А.В.

Главный бухгалтер/Начальник ОЦФО – Лукин А.В.

Группа прекратила договорные отношения с ЗАО «УК «Развитие» с 1 января 2016 года, которое до этой даты выполняло функцию управляющей компании.

1.2. Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

Продолжающийся конфликт на Украине и связанные с ним события привели к пересмотру оценок рисков ведения бизнеса в Российской Федерации в сторону увеличения. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады, Австралии и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних инвестиций, а также существенному снижению доступности источников долгового финансирования. Оценить последствия данных событий и прогнозировать поведение экономики 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 их влияние может отличаться от оценок руководства, а последующие условия хозяйствования оказать негативное влияние на результаты деятельности в будущем.

2. Заявление о соответствии МСФО

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

3. Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль, и эта же валюта является функциональной валютой компаний Группы, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все компании Группы действуют на территории Российской Федерации. Все числовые показатели в рублях округлены с точностью до тысяч.

4. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства использования профессиональных суждений, использования оценок и допущений, 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 консолидированной финансовой отчетности, представлена в следующих примечаниях:

- Отложенные налоговые активы (Примечание 11);
- Инвестиционное имущество (Примечание 15);
- Обесценение запасов (Примечание 16);
- Оценочные резервы в отношении торговой дебиторской задолженности (Примечание 17);
- Резервы и прочие начисления (Примечание 26);
- Условные обязательства (Примечание 31).

Руководство Группы полагает, что на отчетную дату не было существенной неопределённости в отношении допущений и расчётных оценок, с которыми сопряжён значительный риск того, что в следующем году потребуются существенно изменить отраженные в консолидированной финансовой отчетности показатели, за исключением информации, представленной в следующих примечаниях:

- Признание финансового результата по незавершённым договорам строительного подряда (Примечание 19);
- Инвестиционное имущество (Примечание 15);
- Условные обязательства (Примечание 31).

Справедливая стоимость

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

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

Уровень 1 – котированные на активных рынках цены на идентичные активы или обязательства;
Уровень 2 – исходные данные, кроме котированных цен, входящих в Уровень 1, которые являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, либо напрямую, либо косвенно;

Уровень 3 – исходные данные по активу или обязательству, не основанные на наблюдаемых рыночных данных.

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 об активах, оценённых по справедливой стоимости, её иерархии и допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в следующих примечаниях:

- Инвестиционное имущество (Примечание 15);
- Финансовые инструменты (Примечание 28).

5. Дочерние предприятия

Группа состоит из следующих компаний:

Название Компании	31 декабря 2016 Эффективная доля участия.	31 декабря 2015 Эффективная доля участия.	Вид деятельности	Адрес
АО ХК «ГВСУ «Центр»			Холдинговая компания	Москва г., Воронцовская ул., д. № 21 А, строение 1
ЗАО «66 МОЗ»	100%	100%	Производство строительных материалов	Москва г., 4-й Лихачевский пер., д. 2
ЗАО «250 ЖБИ»	100%	100%	Производство строительных материалов	Московская обл., Серпухов г., ул. Дзержинского, д. 1
ЗАО «183 МЗ»	100%	100%	Производство строительных материалов	Московская обл., Балашихинский р-н, Черновская пр-на, Восточное ш., д. № 5
ЗАО «179 ПСК»	100%	100%	Сдача в аренду собственного недвижимого имущества	Московская обл., Мытищинский р-н, Мытищи г., Олимпийский пр-кт , д. № 52 А
ЗАО «198 КЖИ»	100%	100%	Производство строительных материалов	Московская обл., Можайский р-н, пос. Строитель
ЗАО «ГВСУ – Риэлти»	100%	100%	Реализация недвижимости	Москва г., ул. Воронцовская, д. № 21 А, стр. 1
ЗАО «УСМ № 3970»	100%	100%	Транспортные услуги	Московская обл., Балашиха г., мкр. Северный, владение № 57, строение 8
ЗАО «Мобилинвест»	100%	100%	Содержание и сдача в аренду зданий	Москва г., ул. Воронцовская, д. 21 А, стр. 1
ЗАО «607 УНР»	100%	100%	Услуги по строительству	Московская обл., Балашихинский р-н, пос. Черное, Восточное шоссе, Промзона, владение 3
ЗАО «534 УНР»	100%	100%	Услуги по строительству	Московская обл., Мытищинский р-н, Мытищи г, Силикатная ул., владение № 36, строение 2
ЗАО «УС 179 ПСК»	100%	100%	Услуги по строительству	Москва г., Лихачевский 4-й пер, д. № 2, стр. 1
ООО «ГВСУ- Ресурс»	100%	100 %	Оптовая торговля лесоматериалами, строительными материалами и санитарно- техническим оборудованием	Москва г, Воронцовская ул., д. № 21 А, строение 1
ООО «ГВСУ- Монолит»	100%	100%	Услуги по строительству	Москва г., Егорьевская ул., д. № 7, стр. 16
ООО «ГВСУ- Спецмонтаж»	100%	100%	Прочие специализированные услуги по строительству	Москва г, Лихачевский 4-й пер, дом № 2, строение 1

В большинстве случаев договоры с третьими и связанными сторонами заключаются холдинговой компанией.

6. База для оценки

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена по методу учета по первоначальной (исторической) стоимости, за исключением:

- Основных средств, которые были оценены по справедливой стоимости с целью определения их условно-первоначальной стоимости по состоянию на 1 января 2010 года в рамках перехода на МСФО;
- Инвестиционного имущества, которое учитывается по справедливой стоимости.

7. 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, за определенными исключениями, указанными в примечании 8, касающемся изменений в учетной политике.

(а) Принципы консолидации

Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнеса учитываются по методу приобретения по состоянию на дату совершения соответствующего 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 она сразу признается в составе прибыли и убытка периода. В состав переданного возмещения не включаются суммы, относящиеся к урегулированию существующих ранее отношений. Такие суммы в общем случае признаются в составе прибыли или убытка за период.

Понесенные Группой в результате операции по объединению бизнеса затраты по сделкам, отличные от затрат, связанных с выпуском долговых или долевых ценных бумаг, относятся на расходы по мере их возникновения. Любое условное возмещение признается по справедливой стоимости на дату приобретения.

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

Дочерние предприятия

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

Приобретения бизнеса у предприятий под общим контролем

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в предприятиях, находящихся под контролем акционера, контролирующего Группу, учитываются как если бы соответствующая сделка приобретения имела место в начале самого раннего из представленных в отчетности сравнительных периодов, или на дату установления общего контроля, если последняя наступила позже. Приобретенные активы и обязательства

признаются по их прежней балансовой стоимости, отраженной в консолидированной финансовой отчетности контролирующего акционера Группы. Компоненты капитала приобретенных предприятий складываются с соответствующими компонентами капитала Группы за исключением уставного капитала приобретенных предприятий, который признается как часть добавочного капитала. Любые суммы денежных средств, уплаченных в сделке по приобретению, отражаются непосредственно в составе капитала.

Потеря контроля

При потере контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств и других компонентов капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате утраты контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа оставляет за собой часть инвестиции в бывшее дочернее предприятие, то такая доля оценивается по справедливой стоимости на дату утраты 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.

Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

(b) Выручка

Выручка признается в том случае, если получение экономических выгод Группой оценивается как вероятное, и если выручка может быть надежно оценена, вне зависимости от времени осуществления платежа. Выручка оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению вознаграждения с учетом определенных в договоре условий платежа и за вычетом налогов или пошлин. Группа анализирует заключаемые ею договоры, предусматривающие получение выручки, в соответствии с определенными критериями с целью определения того, выступает ли она в качестве принципала или агента.

Выручка по договорам строительного подряда

Договор строительного подряда представляет собой договор, специально заключенный для целей строительства актива или группы активов, которые являются взаимосвязанными с точки зрения их проектирования, технологии, функционального назначения или использования.

В зависимости от характеристик конкретный договор строительного подряда может или учитываться отдельно, или разделяться на несколько компонентов, которые учитываются отдельно, или объединяться с другим - договором строительного подряда и формировать один договор строительного подряда для целей бухгалтерского учета, в отношении которого будут признаваться выручка и расходы.

Выручка по договору строительного подряда включает в себя сумму доходов, изначально согласованную сторонами, с учетом всех изменений, претензий и дополнительных вознаграждений в той мере, в которой существует вероятность того, что они приведут к возникновению выручки и поддаются достоверной оценке. Такая выручка оценивается по справедливой стоимости полученной или подлежащей получению компенсации.

Как только результат договора строительного подряда становится надежно оцениваемым, выручка по договору строительного подряда признается в составе совокупной прибыли пропорционально степени завершенности договора строительного подряда. Затраты по договору признаются в том периоде, в котором они понесены, за исключением ситуаций, когда они создают актив, относящийся к будущим договорам.

Выручка по договорам строительного подряда отражается по методу степени завершенности выполнения работ по договору. Степень завершенности оценивается на основании доли объема выполненных работ в общем объеме работ по договору. Когда результат выполнения договора строительного подряда не может быть надежно оценен, выручка по договору признается только в объеме понесенных возмещаемых затрат. Ожидаемый убыток по договору как новому, так и начатому, но незавершенному признается немедленно в момент выявления в составе прибыли.

Коммерческие, административные и процентные расходы отражаются непосредственно в составе прибыли или убытка в том финансовом году, в котором они понесены.

Расчетная оценка объема оставшихся невыполненными работ по убыточным договорам не включает доход по предъявленным группой претензиям, за исключением случаев, когда существует высокая вероятность того, что такая претензия будет принята заказчиком.

Суммы, полученные по выставленным промежуточным счетам по договору строительного подряда, вычитаются из активов договора по мере его исполнения. Суммы, полученные в счет оплаты промежуточных счетов до завершения соответствующих работ, классифицируются в составе кредиторской задолженности.

Совокупная сумма понесенных затрат и признанной прибыли, уменьшенная на сумму признанных убытков и выставленных промежуточных счетов по договору, определяется индивидуально для каждого договора. Если такая сумма является положительной величиной, она классифицируется в составе дебиторской задолженности как «Дебиторская задолженность по договорам строительного подряда». Если сумма является отрицательной, она классифицируется в составе кредиторской задолженности как «Кредиторская задолженность по договорам строительного подряда».

Выручка от реализация объектов недвижимости

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

Выручка от реализации объектов недвижимости оценивается по справедливой стоимости полученного или причитающегося вознаграждения, за вычетом резервов и торговых скидок (при наличии). Выручка признается в тот момент, когда существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты можно достоверно оценить, прекращено участие в управлении проданным объектом и величину выручки можно достоверно оценить.

Руководство считает, что в случаях, когда Группа выполняет функцию застройщика существенные риски и выгоды переходят к покупателю (дольщику), как правило, в момент признания и оформления каждого жилого дома пригодным к эксплуатации, что оформляется соответствующим разрешением на ввод в эксплуатацию.

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

Операции по зачёту взаимных требований

Группа заключает договора генерального подряда на оказание услуг по строительству жилой недвижимости для Застройщика. Одновременно, Группа может принимать на себя обязательство по оплате доли соинвестора и заключать договора об участии в долевом строительстве этой же жилой недвижимости. В случаях, если Заказчик строительства и Застройщик долевого строительства являются одним лицом, то на основании подписанных актов зачета встречных денежных требований закрываются возникшие дебиторская и кредиторская задолженности. Выручка от оказания услуг по договорам генерального подряда и последующей продажи приобретённых прав или законченного строительством квартир

признается согласно МСФО 11 и МСФО 18, соответственно, в случаях, когда Группа полностью не управляет проектом.

В указанных выше ситуациях, обмениваемые товары и услуги, различаются по характеру, следовательно, данные сделки являются сделками по существу и обмен рассматривается в качестве операции, генерирующей выручку, за исключением случаев, когда Группа по сути контролирует, управляет строительством и реализацией недвижимости.

Размер выручки от оказания услуг генподрядца при таком обмене оценивается по справедливой стоимости полученного права на строительство, скорректированного на сумму переданных денежных средств или их эквивалентов. Если справедливая стоимость полученных товаров или услуг не может быть определена с достаточной степенью точности, выручка отражается по справедливой стоимости переданных товаров или услуг, скорректированной на сумму перечисленных денежных средств или их эквивалентов.

Выручка от продажи строительных материалов

Выручка от продажи продукции признается, когда существенные риски и выгоды от ее владения перешли к покупателю, что как правило совпадает с переходом права собственности на материалы.

Выручка от прочей деятельности

В составе выручки от прочей деятельности отражаются: арендные доходы от инвестиционного имущества, услуги проектирования и прочие услуги.

Выручка по договорам на оказание услуг по проектированию признается в составе прибыли или убытка за период пропорционально стадии завершенности работ по договору по состоянию на отчетную дату. Арендный доход от инвестиционного имущества признается равномерно в течение срока аренды. Выручка от оказания прочих услуг признается по мере оказания услуги.

Прочие доходы

Прочие доходы включают доход от продажи основных средств.

(с) Финансовые расходы и доходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

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

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента.

В составе процентных расходов отражаются проценты по финансовому лизингу.

Затраты, связанные с привлечением заемных средств, непосредственно связанные с приобретением, строительством или производством актива, который обязательно требует продолжительного периода времени для его подготовки к использованию в соответствии с намерениями Группы, капитализируются как часть первоначальной стоимости такого актива. Все прочие затраты по займам относятся на расходы в том отчетном периоде, в котором они были понесены.

Группа применяет исключение из МСФО (IAS) 23 «Затраты, связанные с привлечением займов», которое разрешает не распространять требование стандарта на запасы, создаваемые или каким-либо иным образом производимые в значительных количествах на регулярной основе, поэтому затраты на привлечение займов, связанные со строительством многоэтажных жилых домов, не капитализируются в стоимость возведенных объектов, а списывается по мере возникновения.

(d) Иностранная валюта

Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте пересчитываются в российские рубли по действующему курсу на дату 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.

(e) Вознаграждение сотрудникам

Краткосрочные вознаграждения

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, обусловленное сложившейся практикой обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшее в результате оказания услуг работниками в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

(f) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя текущий налог на прибыль и отложенный налог.

Текущий налог на прибыль

Текущий налог на прибыль представляет собой 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.

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 и совместно контролируемые предприятия, если вероятно, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем;
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

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

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

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

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

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

(г) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного и готового строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика, и недвижимость предназначенную для продажи, а также средства, инвестированные в строительство объектов недвижимости по договорам долевого строительства и договорам инвестирования, а также сырье и материалы, прочее незавершенное производство и готовую продукцию.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой цене продажи. Чистая цена продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в

ходе обычной деятельности предприятия, за вычетом расчетных затрат на завершение производства запасов и на их продажу.

Группа осуществляет вложение средств в объекты коммерческой и жилой недвижимости на стадии строительства на основе договоров долевого строительства, зарегистрированных в соответствии с требованиями федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года, либо договоров соинвестирования, заключенных до утверждения проектной документации, оформления права на земельный участок под застройку и других юридических действий, необходимых для оформления договора участия в долевом строительстве согласно федеральному закону № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основе понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты распределяются на готовые отдельные квартиры пропорционально их площади.

Стоимость строительства объектов недвижимости включает прямые расходы по строительству и другие расходы, непосредственно связанные с данным строительством.

Строительство жилых микрорайонов или отдельных домов может требовать от Группы:

- безвозмездной передачи местным органам власти определенных объектов недвижимости по завершении их строительства, например, школ, детских садов и т. д. Понесенные затраты и принятые обязательства представляются развернуто в отчете о финансовом положении на момент ввода каждого дома в эксплуатацию пропорционально его площади в общей площади застройки;
- строительства определенных объектов инфраструктуры в обмен на получение разрешения на застройку, например, электроподстанций, систем водоочистки, водоснабжения и водоотведения, автодорог;
- строительства определенных объектов общественного пользования, в отношении которых предполагается, что компенсация, которая будет получена от покупателей не возместит Группе затраты на их строительство, например, парковочных мест.
- подписания с местными органами власти договора на завершение строительства отдельных жилых домов, в которых большинство квартир уже были реализованы строительной компанией, начавшей строительство, однако строительство которых было приостановлено в связи с банкротством компании, начавшей строительство, или по другим аналогичным причинам.

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

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, а также средств, инвестированных в строительство объектов недвижимости, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

Предоплаты за объекты недвижимости по договорам соинвестирования представляют собой платежи или активы, переданные Группой в качестве соинвестора в целях финансирования проектов по строительству недвижимости, выполняемых третьими сторонами.

Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

(h) Основные средства

Признание и оценка

Объекты основных средств, за исключением земельных участков, отражаются по первоначальной стоимости за вычетом сумм накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения в случае их наличия.

Первоначальная стоимость основных средств на 1 января 2010 года (дату перехода на МСФО) определялась на основе их справедливой стоимости на указанную дату с целью установления их условно-первоначальной стоимости.

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка, и капитализированные затраты по займам. Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимость этого оборудования.

Приведенная стоимость ожидаемых затрат по выводу актива из эксплуатации после его использования включается в первоначальную стоимость соответствующего актива, если выполняются критерии признания резерва под будущие затраты. В том случае, если объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разные сроки полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

Прекращение признания ранее признанных основных средств или их значительного компонента происходит при их выбытии или в случае, если в будущем не ожидается получения экономических выгод от их использования или выбытия. Доход или расход, возникающие в результате списания актива (рассчитанные как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива), включаются в прибыль и убыток в нетто-величине по строке «прочие доходы» или «прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой значительного компонента объекта основных средств увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанным значительным компонентом, является высокой, и ее стоимость можно надежно определить. Признание балансовой стоимости замененного компонента прекращается. Все прочие затраты на ремонт и техническое обслуживание признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по мере их осуществления.

Амортизация

Амортизация рассчитывается исходя из фактической стоимости актива за вычетом его ликвидационной стоимости. Проводится оценка значительных компонентов отдельных объектов основных средств, и если срок полезного использования компонента отличается от сроков полезного использования других компонентов этого же объекта основных средств, такой компонент амортизируется отдельно.

Амортизация рассчитывается линейным методом в течение ожидаемого срока полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности

ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в составе прибыли или убытка за период.

Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

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

- | | |
|-------------------------------|--------------|
| • Здания | 20 - 65 лет; |
| • Сооружения | 5 - 20 лет; |
| • Машины и оборудование | 3 - 15 лет; |
| • Транспортные средства | 3 - 9 лет; |
| • Мебель, оргтехника и прочее | 2 - 19 лет. |

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и ликвидационная стоимость анализируются на каждую отчетную дату и при необходимости корректируются.

(i) Инвестиционное имущество

Группа классифицирует имущество в инвестиционную недвижимость, когда оно используется в целях получения арендного дохода и/или дохода от прироста стоимости. Инвестиционное имущество изначально оценивается по первоначальной стоимости, включая затраты по сделке. После первоначального признания инвестиционное имущество учитывается по справедливой стоимости, которая отражает рыночные условия на отчетную дату. Доходы или расходы, возникающие от изменения справедливой стоимости инвестиционного имущества, включаются в отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за тот отчетный год, в котором они возникли.

Признание инвестиционного имущества в отчете о финансовом положении прекращается при его выбытии, либо в случае, если оно выведено из эксплуатации, и от его выбытия не ожидается экономических выгод в будущем. Разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива признается в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за тот отчетный год, в котором было прекращено его признание.

Переводы в категорию инвестиционного имущества либо из него осуществляются тогда и только тогда, когда имеет место изменение в характере использования недвижимости. При переводе из инвестиционного имущества в занимаемый собственником объект недвижимости условная первоначальная стоимость для целей последующего учета представляет собой справедливую стоимость на момент изменения цели использования.

(j) Нематериальные активы

Признание и оценка

Нематериальные активы, которые были приобретены отдельно, при первоначальном признании оцениваются по первоначальной стоимости. После первоначального признания нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения (в случае их наличия).

Нематериальные активы, произведенные внутри Группы за исключением капитализированных затрат на разработку продуктов, не капитализируются, и соответствующий расход отражается в отчете о совокупном доходе за отчетный год, в котором он возник.

Последующие затраты

Последующие затраты капитализируются только в том случае, если они приводят к увеличению будущей экономической выгоды от использования соответствующего актива. Все

прочие затраты, включая затраты в отношении самостоятельно созданных брендов, признаются в составе прибыли или убытка по мере их возникновения.

Амортизация

Нематериальные активы с ограниченным сроком полезного использования амортизируются в течение этого срока и оцениваются на предмет обесценения, если имеются признаки обесценения данного нематериального актива. Период и метод начисления амортизации для нематериального актива с ограниченным сроком полезного использования пересматриваются, как минимум, в конце каждого отчетного периода.

Объекты нематериальных активов, амортизируются линейным методом на протяжении ожидаемого срока полезного использования начиная с даты готовности к эксплуатации и отражаются в составе прибыли или убытка за период, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе.

Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- Лицензии и патенты 1- 20 лет;
- Исследования и разработки 5 - 10 лет;
- Программное обеспечение 1 - 5 лет.

Доход или расход от прекращения признания нематериального актива измеряются как разница между чистой выручкой от выбытия актива и балансовой стоимостью актива, и признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в момент прекращения признания данного актива.

(к) Финансовые инструменты

Непроизводные финансовые инструменты включают следующие категории: займы и дебиторская задолженность, финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, прочие финансовые обязательства.

Непроизводные финансовые активы и обязательства- признание и прекращение признания

Группа первоначально признает займы и дебиторскую задолженность на дату их возникновения. 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 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 имеет юридически закрепленное право на их взаимозачет и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

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.

Непроизводные финансовые обязательства

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, банковские овердрафты и торговая и прочая кредиторская задолженность.

Гарантии выданные

Группа считает, что заключенные ею договоры финансовой гарантии/поручительства, 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 и в этом случае начисляется резерв на гарантийные выплаты.

Уставный капитал

Обыкновенные акции

Обыкновенные акции классифицируются как часть собственного капитала. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с эмиссией обыкновенных акций и опционами на покупку акций, отражаются с учетом налогового эффекта как вычет из величины собственного капитала.

Привилегированные акции

Непогашаемые привилегированные акции классифицируются как собственный капитал, если они предусматривают выплату дивидендов по усмотрению Группы, не содержат обязательство по выплате денежных средств или передаче другого финансового актива и не требуют расчета на основе переменного количества долевых инструментов Группы. Дивиденды, выплачиваемые по усмотрению Группы по таким акциям, признаются как распределение собственного капитала в момент их утверждения акционерами Компании.

(I) Обесценение

Непроизводные 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, 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 не рассматривались бы,
- признаки будущего банкротства должника,
- негативные изменения платежного статуса заемщиков или эмитентов в Группе,
- экономические условия, которые коррелируют с дефолтами.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизируемой стоимости

Признаки, свидетельствующие об обесценении таких активов, Группа рассматривает как на уровне отдельных активов, так и совместно, на уровне группы активов. Все активы, являющиеся значительными по отдельности, оцениваются на предмет обесценения в индивидуальном порядке. Те активы, в отношении которых не было выявлено обесценение на уровне отдельного актива, совместно оцениваются на предмет обесценения, которое уже возникло, но еще не было идентифицировано. Не являющиеся значительными по отдельности активы оцениваются на предмет обесценения совместно посредством объединения активов со сходными характеристиками риска.

При оценке обесценения на уровне группы активов Группа использует исторические тренды вероятности возникновения убытков, сроки восстановления и суммы понесенных убытков, скорректированные с учетом суждений руководства о том, являются ли текущие экономические и кредитные условия таковыми, что фактические убытки, возможно, окажутся больше или меньше ожидаемых исходя из исторических тенденций убытков.

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 на счете резерва под обесценение.

Если Группа считает, что перспективы возмещения актива не являются реалистичными, соответствующие суммы списываются. 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 и это уменьшение может быть объективно связано с событием, произошедшим после того, как обесценение было признано, восстановленная сумма, ранее отнесенная на убыток от обесценения, отражается в составе прибыли или убытка за период.

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

Убыток от обесценения некотируемых ценных бумаг рассчитывается как разница между затратами на их приобретение и приведенной стоимостью возможного возмещения. В качестве индикатора могут использоваться чистые активы объекта инвестирования.

Нефинансовые активы

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от инвестиционного имущества, запасов и отложенных налоговых активов, анализируется на каждую отчетную дату для того, чтобы определить, существуют ли признаки их обесценения. При наличии любого такого признака рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива. В отношении гудвила и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая стоимость рассчитывается каждый год в одно и то же время.

Для целей проведения проверки на предмет обесценения активы, которые не могут быть проверены по отдельности, объединяются в наименьшую группу, которая генерирует приток

денежных средств в результате продолжающегося использования соответствующих активов, в значительной степени независимый от других активов или ЕГДС. При условии выполнения ограничения касательно того, что уровень тестирования не может быть выше уровня операционных сегментов, для целей проверки на предмет обесценения гудвила те ЕГДС, на которые был распределен гудвил, объединяются таким образом, чтобы проверка на предмет обесценения проводилась на самом нижнем уровне, на котором гудвил отслеживается для целей внутренней отчетности. Гудвил, приобретенный в сделке по объединению бизнеса, распределяется на группы ЕГДС, которые, как ожидается, выиграют от эффекта синергии при этом объединении бизнеса.

Корпоративные активы Группы не генерируют отдельные денежные потоки и ими пользуются более одной ЕГДС. Стоимость корпоративных активов распределяется между ЕГДС на обоснованной и последовательной основе, и проверка их на обесценение осуществляется в рамках тестирования той ЕГДС, на которую был распределен соответствующий корпоративный актив.

Возмещаемая стоимость актива или ЕГДС, представляет собой наибольшую из двух величин: ценности использования этого актива (этой единицы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, специфичные для данного актива или ЕГДС.

Убытки от обесценения признаются в случаях, когда балансовая стоимость актива или ЕГДС, к которой этот актив относится, превышает его возмещаемую стоимость.

Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период. Убытки от обесценения ЕГДС сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвила, распределенного на соответствующую ЕГДС (или группу ЕГДС), а затем пропорционально на уменьшение балансовой стоимости других активов в составе этой ЕГДС (группы ЕГДС).

Суммы, списанные на убыток от обесценения гудвила, не восстанавливаются. В отношении прочих активов, на каждую отчетную дату проводится анализ убытка от их обесценения, признанного в одном из прошлых периодов, с целью выявления признаков того, что величину этого убытка следует уменьшить или что его более не следует признавать. Суммы, списанные на убытки от обесценения, восстанавливаются в том случае, если произошли изменения в оценках, использованных при расчете возмещаемой величины. Убыток от обесценения восстанавливается только в пределах суммы, позволяющей восстановить стоимость активов до их балансовой стоимости, по которой они бы отражались (за вычетом накопленных сумм амортизации), если бы не был признан убыток от обесценения.

(m) Резервы

Резервы признаются, если Группа имеет текущее обязательство (юридическое или вытекающее из практики), возникшее в результате прошлого события, и существует высокая вероятность, что потребуются отток экономических выгод для погашения этого обязательства, величину которого можно надежно оценить. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых оттоков денежных средств по доналоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки влияния изменения стоимости денег с течением времени и рисков, присущих данному обязательству. Если Группа предполагает получить возмещение некоторой части или всех резервов, например, по договору страхования, возмещение признается как отдельный актив, но только в том случае, когда получение возмещения не подлежит сомнению. Расход, относящийся к резерву, отражается в составе прибыли или убытка. Изменение дисконтированной величины, вызванное сокращением периода дисконтирования (высвобождение дисконта), признается в качестве финансовых расходов.

Резервы под гарантийные обязательства

Резерв в отношении предоставленных гарантий признается в момент признания соответствующей выручки по договорам строительного подряда и продажи объектов недвижимости и продукции. Первоначальное признание основано на опыте за предыдущие периоды, с применением взвешивания всех возможных исходов по коэффициентам вероятности наступления каждого из них. Первоначальная оценка затрат, связанных с гарантийными обязательствами, пересматривается ежегодно. Резерв в части выплат по финансовым гарантиям/поручительствам смотри примечание 8к Гарантии выданные.

Обременительные договоры

Резерв в отношении обременительных договоров признается, если выгоды, ожидаемые Группой от выполнения такого договора, 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 договора. Прежде чем создавать резерв, Группа признает убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

Резерв на расходы по завершению строительства

Строительство жилых микрорайонов и отдельных домов предполагает также строительство объектов инфраструктуры, в частности детских образовательных учреждений, дорог, благоустройства территории и т.п. В тот момент, когда строительство основного объекта завершено, и при этом подобные обременения или иные дополнительные обязательства не исполнены, Группа начисляет соответствующий резерв в консолидированной финансовой отчетности. Резерв оценивается на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных чистых затрат, необходимых для завершения строительства.

(н) Аренда

Определение наличия в соглашении элемента аренды

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

На дату начала отношений или повторной оценки соглашения Группа делит все платежи и вознаграждения по нему на те, которые относятся к аренде и те, которые имеют отношение к другим элементам соглашения, пропорционально их справедливой стоимости. Если, в случае финансовой аренды, Группа заключает, что достоверное разделение платежей является практически неосуществимым, то актив и обязательство признаются в сумме, равной справедливой стоимости предусмотренного договором актива.

Впоследствии признанное обязательство уменьшается по мере осуществления платежей, и признается вмененный финансовый расход, который рассчитывается исходя из применяемой Группой ставки привлечения заемных средств.

Арендные платежи по финансовой аренде распределяются между затратами на финансирование и уменьшением основной суммы обязательства по аренде таким образом, чтобы получилась постоянная ставка процента на непогашенную сумму обязательства.

Арендованные активы

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

Впоследствии этот актив учитывается в соответствии с учетной политикой, применимой к данному активу.

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

Арендные платежи

Платежи по договорам операционной аренды признаются в составе прибыли или убытка за период линейным методом на протяжении срока аренды. Сумма полученных стимулов признается как составная часть общих расходов по аренде на протяжении срока аренды. Минимальные арендные платежи по договорам финансовой аренды распределяются между финансовым расходом и уменьшением непогашенного обязательства. Финансовые расходы подлежат распределению по периодам в течение срока аренды таким образом, чтобы периодическая ставка процента по непогашенному остатку обязательства оставалась постоянной.

Прочие расходы

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

(о) Прибыль на акцию

Группа представляет показатели базовой и разведенной прибыли на акцию в отношении своих обыкновенных акций. Базовая прибыль на акцию рассчитывается путем деления прибыли или убытков, приходящихся на долю держателей обыкновенных акций материнского предприятия, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение этого периода, скорректированное на количество находящихся у Группы собственных акций. Разведенная прибыль на акцию рассчитывается путем корректировки величины прибыли или убытка, причитающихся держателям обыкновенных акций, и средневзвешенного количества обыкновенных акций в обращении, скорректированного на количество имеющихся собственных акций, на разводящий эффект всех потенциальных обыкновенных акций, к которым относятся конвертируемые долговые обязательства и опционы на акции, предоставленные работникам.

8. Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснениям вступают в силу для годовых периодов, начинающихся после 1 января 2016 года, разрешается досрочное применение.

Следующие новые стандарты или поправки к стандартам, как ожидается, не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

– «Классификация и оценка операций по выплатам на основе акций (Поправки к МСФО (IFRS) 2)»

– «Продажа или взнос активов в сделке между инвестором и его ассоциированным или совместным предприятием (поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28)».

Новые стандарты и изменения к стандартам, еще не вступившие в силу применительно к годовому отчетному периоду, закончившемуся 31 декабря 2016 года, не применялись в данной консолидированной финансовой отчетности:

Новый стандарт / поправка к стандарту	Краткое описание требований	Возможное влияние на консолидированную финансовую отчетность
МСФО (IFRS 9) «Финансовые инструменты»	<p>МСФО (IFRS) 9, опубликованный в июле 2014 года, заменяет существующий МСФО (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.</p> <p>МСФО (IFRS) 9 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Разрешается досрочное применение стандарта.</p>	Группа находится в процессе оценки возможного влияния МСФО (IFRS) 9 на консолидированную финансовую отчетность
МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»	<p>МСФО (IFRS) 15 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».</p> <p>Основопологающий 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.</p> <p>МСФО (IFRS) 15 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Разрешается досрочное применение стандарта.</p>	Группа находится в процессе оценки возможного влияния МСФО (IFRS) 15 на консолидированную финансовую отчетность
МСФО (IFRS) 16 «Аренда»	<p>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.</p> <p>Для арендодателей правила учета, действующие в настоящее время, в целом сохраняются – арендодатели продолжают классифицировать аренду на финансовую и операционную.</p> <p>МСФО (IFRS) 16 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Разрешается досрочное применение стандарта при условии, что МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» будет также применен.</p>	Группа находится в процессе оценки возможного влияния МСФО (IFRS) 16 на консолидированную финансовую отчетность

9. Выручка

тыс. руб.

	2016	2015
Выручка по договорам строительного подряда	5 905 643	8 321 258
Выручка от реализации объектов недвижимости	3 308 971	3 620 374
Выручка от прочей деятельности	667 964	591 491
Выручка от продажи строительных материалов	69 312	75 406
Итого выручка	9 951 890	12 608 529

Подрядные работы на сумму 579 963 тыс. руб. были оплачены посредством зачёта встречных требований по договорам долевого участия в строительстве квартир в тех же объектах, по которым были выполнены строительные работы (в 2015 году 1 724 154 тыс. руб.).

10. Доходы и расходы

(а) Себестоимость продаж

тыс. руб.

	2016	2015
Стоимость проданных объектов недвижимости	(2 422 760)	(2 745 042)
Услуги субподрядчиков	(969 423)	(2 343 678)
Сырье и материалы	(1 544 608)	(2 465 385)
Заработная плата	(1 250 786)	(1 449 255)
Расходы на социальное страхование	(370 796)	(432 813)
Амортизация основных средств	(343 720)	(343 103)
Транспортные расходы	(118 285)	(143 347)
Текущий ремонт и содержание автотранспорта и помещений	(147 957)	(116 063)
Аренда	(20 306)	(53 811)
Обесценение запасов	(9 535)	-
Прочие расходы	(311 947)	(352 469)
Итого себестоимость	(7 510 123)	(10 444 966)

(b) Административные и коммерческие расходы

тыс. руб.

	2016	2015
Заработная плата	(703 936)	(595 346)
Отчисления в социальные фонды	(186 932)	(157 402)
Услуги управляющей компании	-	(22 373)
Расходы на рекламу	(75 840)	(81 787)
Текущий ремонт и содержание помещений	(107 342)	(63 382)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(76 627)	(78 674)
Консультационные услуги	(28 778)	(59 842)
Налоги	(51 442)	(49 812)
Обесценение дебиторской задолженности	(330 404)	(41 767)
Транспортные расходы	(41 689)	(31 423)
Аренда	(16 317)	(24 992)
Страхование персонала	-	(23 940)
Риэлтерские услуги	(8 457)	(17 553)
Благотворительность	(7 088)	(16 629)
Услуги связи	(10 072)	(12 646)
Услуги банков	(29 586)	(15 386)
Прочие расходы	(130 346)	(50 060)
Итого административные и коммерческие расходы	(1 804 856)	(1 343 014)

(с) Прочие операционные доходы

тыс. руб.

	2016	2015
Доходы по штрафам	42 138	109 406
Доходы от восстановления резервов (см. Примечание 26)	-	55 102
Доход от продажи основных средств	15 044	6 512
Списание кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности	1 438	402
Прочие операционные доходы	55 841	30 307
Итого прочие операционные доходы	114 461	201 729

(d) Прочие операционные расходы

тыс. руб.

	2016	2015
Расходы по штрафам, пени	(121 943)	(4 268)
Обесценение запасов	(134 299)	-
Резерв по судебным разбирательствам (см. Примечание 26)	(81 796)	(66 127)
Убыток от выбытия основных средств (см. Примечание 14)	(13 378)	(23 564)
Убыток от реализации прочих материалов	(12 973)	(45)
Обесценение финансовых активов	(11 000)	-
Обесценение авансов выданных	-	(356 189)
Материальная помощь	(1 547)	(2 864)
Прочие расходы	(179 339)	(71 468)
Итого прочие операционные расходы	(556 275)	(524 525)

(е) Финансовые доходы и расходы

тыс. руб.

	2016	2015
Процентные расходы по кредитам и займам	(187 766)	(265 291)
Процентные расходы по финансовому лизингу	(71 925)	(111 499)
Нетто-величина убытка от изменения обменных курсов иностранных валют	(2 278)	(3 781)
Итого финансовые расходы	(261 969)	(380 571)
Полученные проценты	453 253	18 196
Итого финансовые доходы	453 253	18 196
Чистые финансовые доходы/(расходы)	191 284	(362 375)

11. Налог на прибыль

Основные компоненты расходов по налогу на прибыль за отчетный год, закончившийся 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года соответственно:

тыс. руб.

	2016	2015
Расходы по текущему налогу на прибыль	(351 785)	(222 701)
Расходы по налогу прошлых лет	51 092	-
Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением и уменьшением временных разниц	116 607	260 448
Итого (расходы)/возмещение по налогу на прибыль	(184 086)	37 747

Применимая для Группы налоговая ставка составляет 20% и представляет собой ставку налога на прибыль в Российской Федерации

тыс. руб.

	2016	2015
Прибыль до налогообложения	386 381	135 378
По применимой ставке налога на прибыль	(77 277)	(27 075)
Признание налогового эффекта ранее непризнанных налоговых убытков	-	35 875
Изменение величины признанных вычитаемых временных разниц (из-за списания или восстановления отложенных налоговых активов)	(40 143)	-
Убытки текущего года, в отношении которых не был признан отложенный налоговый актив	(52 526)	-
Непризнанные в налоговом учете доходы и перепризнанные расходы, возникшие в результате корректировки стоимости работ внутри Группы	-	33 504
Расходы, не уменьшающие налоговую базу по налогу на прибыль	(14 140)	(4 557)
Итого (расходы)/возмещение по налогу на прибыль	(184 086)	37 747

Различия между МСФО и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению временных разниц между текущей стоимостью активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности.

По состоянию на 31 декабря 2016 года Группа не признала отложенный налоговый актив в отношении налоговых убытков по дочерней компании ООО «ГВСУ Монолит» так как считает получение налогооблагаемой прибыли, против которой можно будет зачесть отложенный налоговый актив в будущем, маловероятным.

Группа использовала в 2015 году ранее непризнанный отложенный налоговый актив, возникший по налоговым убыткам дочерней компании ЗАО «607 УНР» в сумме 35 875 тыс. руб. в связи с получением прибыли, против которой был зачтен налоговый убыток.

Компоненты начисленного расхода по отложенному налогу по состоянию на отчетную дату 31 декабря 2016 года выглядят следующим образом:

	Отчет о финансовом положении	Отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе	
тыс. руб.	2016	2015	2016
Основные средства	(615 916)	(652 154)	36 238
Инвестиционное имущество	(45 127)	(52 453)	7 326
Запасы	37 715	14 363	23 352
Торговая и прочая дебиторская задолженность, авансы выданные	98 615	144 682	(46 067)
Обязательства по финансовой аренде	52 547	95 747	(43 200)
Резервы и прочие начисления	234 807	86 657	148 150
Налоговые убытки, перенесённые на будущее	146 843	156 035	(9 192)
Расходы по отложенному налогу на прибыль			116 607
Чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)	(90 516)	(207 123)	
Отраженные в отчете о финансовом положении в качестве:			
Отложенных налоговых активов	284 809	229 358	
Отложенных налоговых обязательств	(375 325)	(436 481)	
Чистые отложенные налоговые обязательства	(90 516)	(207 123)	

По состоянию на 31 декабря 2016 года отложенное налоговое обязательство в части временных разниц в сумме 2 637 238 тыс. руб. (в 2015 году: 3 658 750 тыс. руб.), возникших в отношении инвестиций в дочерние предприятия, не было признано в связи с тем, что Компания контролирует возникновение этого обязательства и уверена, что в обозримом будущем оно не возникнет.

12. Прибыль на акцию

Прибыль на акцию рассчитывается путем деления прибыли, приходящейся на акционеров Компании, на средневзвешенное количество обыкновенных акций и прочих участвующих долевых инструментов, находящихся в обращении в течение периода.

	2016	2015
Прибыль, приходящаяся акционерам Компании (тыс. руб.)	202 295	173 125
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение периода (штук)	2 369 347	2 369 347
Средневзвешенное количество привилегированных акций, дающих право получать дивиденды в сумме не менее, чем дивиденды по обыкновенным акциям, в обращении в течение периода, штук	789 783	789 783
Базовая и разводненная прибыль на акцию (руб.) за отчетный год, приходящаяся на держателей обыкновенных акций и прочих участвующих долевых инструментов Компании (руб.)	64	55

В случаях, когда прибыль на обыкновенную акцию превышает фиксированную величину, подлежащую распределению владельцам привилегированных акций (10% от прибыли за период), то прибыль на акцию считается на все акции как обыкновенные, так и привилегированные, так как согласно Уставу Компании прибыль по привилегированным акциям не может быть меньше прибыли по обыкновенным акциям.

У Компании отсутствуют конвертируемые облигации и опционы на акции, которые потенциально могут быть конвертированы в обыкновенные акции, соответственно, разводненная прибыль на акцию равна базовой прибыли на акцию.

13. Нематериальные активы

<i>тыс. руб.</i>	Лицензии и патенты	Исследования и разработки	Программное обеспечение	Прочие нематериальные активы	Итого
Первоначальная стоимость или оценка:					
На 1 января 2015 года	1 406	28 082	48 088	7 178	84 754
Поступление	-	11 847	4 222	22 998	39 067
Выбытие	(860)	-	(7 837)	(359)	(9 056)
На 31 декабря 2015 года	546	39 929	44 473	29 817	114 765
Поступление за отчетный период	-	-	17 580	1 166	18 746
Выбытие	-	-	(42 113)	(581)	(42 694)
На 31 декабря 2016 года	546	39 929	19 940	30 402	90 817
Амортизация и обесценение:					
На 1 января 2015 года	(360)	(6 085)	(28 483)	(2 225)	(37 153)
Начисление	(754)	(2 808)	(14 404)	(2 066)	(20 032)
Выбытие амортизации	860	-	7 837	359	9 056
На 31 декабря 2015 года	(254)	(8 893)	(35 050)	(3 932)	(48 129)
Начисление	(110)	(2 808)	(11 387)	(3 799)	(18 104)
Выбытие амортизации	-	-	42 113	581	42 694
На 31 декабря 2016 года	(364)	(11 701)	(4 324)	(7 150)	(23 539)
Чистая балансовая стоимость:					
На 1 января 2015 года	1 046	21 997	19 605	4 953	47 601
На 31 декабря 2015 года	292	31 036	9 423	25 885	66 636
На 31 декабря 2016 года	182	28 228	15 616	23 252	67 278

В составе расходов на исследования и разработки в 2015 году Группа капитализировала затраты на разработку проектной документации по ПП-9 серии жилых домов, срок полезного использования которых 10 лет. С 2015 года ПП-9 серия жилых домов является новым типом панельного домостроительства экономкласса, возводимых Группой. В 2015-2016 годах Группа капитализировала в составе прочих нематериальных активов разработки и патенты по проекту ДОММОС – проект жилых многосекционных панельных зданий, зарегистрированных ГВСУ Центр, срок окупаемости проектов установлен 8 лет.

14. Основные средства

тыс. руб.

Первоначальная стоимость или оценка:
На 1 января 2015 года

Здания и сооружения	Земля	Мебель, оргтехника и прочие	Транспортные средства	Машины и оборудование	Незавершенное строительство	Всего
3 058 053	336 310	52 892	295 103	2 421 133	25 855	6 189 346

Поступление за отчетный период
Ввод в эксплуатацию и реклассификации
Корректировка стоимости
Выбытие
На 31 декабря 2015 года

258	-	-	3 436	-	79 258	82 952
4 731	-	2 779	811	71 130	(79 451)	-
-	-	-	-	-	-	-
(12 068)	(9 562)	(3 927)	(29 786)	(21 640)	(591)	(77 574)
3 050 974	326 748	51 744	269 564	2 470 623	25 071	6 194 724

Поступление за отчетный период
Ввод в эксплуатацию и реклассификации
Выбытие
На 31 декабря 2016 года

-	-	-	-	-	226 487	226 487
81 633	-	11 542	7 039	110 408	(210 622)	-
(2 383)	-	(1 649)	(13 010)	(61 168)	(1 869)	(80 079)
3 130 224	326 748	61 637	263 593	2 519 863	39 067	6 341 132

Амортизация:

На 1 января 2015 года

(345 908)	-	(35 179)	(171 894)	(695 774)	-	(1 248 755)
------------------	----------	-----------------	------------------	------------------	----------	--------------------

Начислено амортизации за период
Реклассификации
Выбытие
На 31 декабря 2015 года

(91 628)	-	(8 077)	(37 415)	(264 625)	-	(401 745)
-	-	-	-	-	-	-
7 324	-	3 117	29 006	14 563	-	54 010
(430 212)	-	(40 139)	(180 303)	(945 836)	-	(1 596 490)

Начислено амортизации за отчетный период
Реклассификации
Выбытие
На 31 декабря 2016 года

(101 806)	-	(8 307)	(30 920)	(261 220)	-	(402 253)
-	-	-	-	-	-	-
2 330	-	1 366	10 756	52 249	-	66 701
(529 688)	-	(47 080)	(200 467)	(1 154 807)	-	(1 932 042)

Чистая балансовая стоимость:

На 1 января 2015 года

2 712 145	336 310	17 713	123 209	1 725 359	25 855	4 940 591
------------------	----------------	---------------	----------------	------------------	---------------	------------------

На 31 декабря 2015 года

2 620 762	326 748	11 605	89 261	1 524 787	25 071	4 598 234
------------------	----------------	---------------	---------------	------------------	---------------	------------------

На 31 декабря 2016 года

2 600 536	326 748	14 557	63 126	1 365 056	39 067	4 409 090
------------------	----------------	---------------	---------------	------------------	---------------	------------------

В качестве условно-первоначальной стоимости объектов основных средств на 1 января 2010 года, была использована их справедливая стоимость, определённая с привлечением независимого оценщика. Расчет справедливой стоимости специализированных активов проводился на базе расчета затрат воспроизводства/замещения с учетом всех видов износов в рамках затратного подхода. Для объектов недвижимого имущества, относящихся к неспециализированным активам, справедливая стоимость определялась на базе рыночной стоимости с использованием сравнительного подхода.

Группа арендует производственное оборудование и транспортные средства по договорам финансовой аренды (см. Примечание 23). По условиям договора Группа имеет право на выкуп соответствующего оборудования и транспортных средств по выгодной цене в конце срока аренды. Балансовая стоимость такого лизингового имущества по состоянию на 31 декабря 2016 года составила 837 376 тыс. рублей (31 декабря 2015 год: 965 205 тыс.руб.). Лизинговое имущество служит обеспечением по обязательствам финансовой аренды.

В 2016 году амортизационные отчисления в размере 343 720 тыс. руб. (2015 год: 343 103 тыс. руб.) были отражены в составе себестоимости продаж, в размере 58 533 тыс. руб. (2015 год: 58 642 тыс. руб.) – в составе административных и коммерческих расходов.

В ЗАО «198 КЖИ» в 2015 году введена в эксплуатацию конвейерная линия, пуско-наладочные работы по ней составили 46 713 тыс. руб.

В 2016 и 2015 годах не было изменений ранее принятых расчетных оценок в отношении сроков полезного использования, методов амортизации и ликвидационной стоимости объектов основных средств.

15. Инвестиционное имущество

По состоянию на 31 декабря инвестиционное имущество было представлено следующими активами:

тыс. руб.

	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
Здания	215 988	215 988
Земля	47 791	47 791
	263 779	263 779

По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года при определении справедливой стоимости зданий Группа использовала доходный метод дисконтированных потоков денежных средств.

Оценка справедливой стоимости зданий была отнесена к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости на основании исходных данных для применения методов оценки.

При расчёте дисконтированных потоков денежных средств Группа исходила из предположения, что здания будут заполнены на 85%, ставка капитализации не изменилась и составила 14.77% в 2016 и 2015 годах, а ставка дисконтирования составила 20% в 2015 и 2014 годах.

Оценка справедливой стоимости земельного участка была проведена с использованием сравнительного подхода.

16. Запасы

На 31 декабря запасы состояли из следующих позиций:

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
Инвестирование в строительство объектов недвижимости, предназначенных для продажи (предоплаты) (а)	2 418 580	3 166 167
Готовая продукция и товары (b)	1 818 104	1 087 014
Сырье и материалы	342 657	254 105
Незавершенное производство (с)	34 253	2 516 333
Вспомогательные материалы и запасные части	8 136	9 744
Прочие запасы	108 455	115 347
Запасы без учета резерва	4 730 185	7 148 710
Обесценение запасов	(164 686)	(20 852)
Итого запасов по наименьшей из себестоимости и чистой стоимости реализации	4 565 499	7 127 858

- (а) Инвестирование в строительство объектов недвижимости по состоянию на 31 декабря представлено правами на жилые и нежилые помещения по заключенным договорам долевого участия в строительстве жилых и нежилых помещений (квартиры, гаражи, коммерческие помещения), приобретенные в оплату выполнения договоров подряда или за денежные средства, но не реализованные Обществом, в следующих жилых комплексах:

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
д. Лопатино, Ленинский район	989 884	1 245 992
пгт Большие Вязёмы	576 316	688 664
г. Москва район Фили-Давыдково	419 008	419 008
г. Балашиха ул. Лукино	-	263 660
г. Балашиха ул. Шоссе Энтузиастов 79	85 513	177 809
г. Королёв ул. Горького	-	10 492
Язово	313 565	326 248
Прочие	34 294	34 294
Итого запасов по наименьшей из себестоимости и чистой стоимости реализации	2 418 580	3 166 167

- (b) По состоянию на 31 декабря 2016 года в составе готовой продукции и товаров отражены 484 квартиры и нежилые помещения в жилом комплексе по адресу: Московская область г. Железнодорожный, мкр. Ольгино в сумме 1 376 892 тыс. руб., а также 555 машиноместами в гаражном комплексе по адресу: г. Москва, ул. Академика Анохина, д.2, корп.9 в сумме 292 219 тыс. руб.

Материально-производственные запасы по состоянию на 31 декабря 2016 года в залог не передавались и не являлись предметом обеспечения. В 2015 году Группа временно сдала 200 гаражей в аренду с правом последующего выкупа.

- (с) По состоянию на 31 декабря 2016 года в составе незавершенного производства показаны затраты по строительству жилых домов по адресу: Московская область г. Химки «Старбеево» в сумме 2 808 тыс. руб. Инвестиционный проект по адресу Московская область г. Химки «Старбеево» находится на начальном этапе строительства и денежные средства не авансированы.

По состоянию на 31 декабря 2015 года незавершенное производство в основном было представлено затратами по строительству жилых домов по адресу: Московская область г. Железнодорожный, мкр. Ольгино 2 459 302 тыс. руб.

В 2016 году строительство жилых домов по адресу: Московская область г. Железнодорожный, мкр. Ольгино было полностью завершено, дома введены в эксплуатацию, квартиры переданы участникам долевого строительства.

17. Торговая и прочая дебиторская задолженность

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
Торговая дебиторская задолженность	3 539 775	3 032 745
Дебиторская задолженность по договорам строительного подряда – третьи стороны	3 632 568	2 867 775
Торговая дебиторская задолженность – связанные стороны	13 931	243 997
Обесценение дебиторской задолженности	(106 724)	(79 027)
Прочая дебиторская задолженность	275 823	308 903
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность - третьи стороны	597 392	299 161
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность – связанные компании	1 096	15 919
Обесценение прочей дебиторской задолженности	(322 665)	(6 177)
Итого	3 815 598	3 341 648
Долгосрочная задолженность	148 507	26 785
Краткосрочная задолженность	3 667 091	3 314 863
	3 815 598	3 341 648

Долгосрочная задолженность включает удержания по договорам строительного подряда, которые представляют собой выставленные счета, подлежащие оплате по истечению гарантийного срока и/или после устранения выявленных дефектов. Гарантийный срок в среднем составляет 2-3 года.

Группа использует счета оценочных резервов для отражения убытков от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, когда считает, что возврат задолженности маловероятен и, в этом случае, сумма, которая не может быть взыскана, списывается путем уменьшения стоимости соответствующего финансового актива. Убытки от обесценения проверяются в совокупности и составили в 2016 году 429 389 тыс. руб. (в 2015 году - 85 204 тыс. руб.).

Задолженность покупателей по оплате услуг подрядных работ на сумму 670 537 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2016 года (31 декабря 2015 год: 662 148 тыс. руб.) будет зачтена против кредиторской задолженности по заключенным договорам долевого участия в строительстве жилой и нежилой недвижимости, показанной в составе торговой кредиторской задолженности.

Информация о кредитных рисках представлена в Примечании 28 Управление рисками.

18. Авансы выданные и прочие предоплаты

Авансы выданные представлена главным образом авансами, выданными субподрядчикам по договорам подряда и предоплатой за материалы.

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
Авансы, выданные поставщикам	42 697	4 042 024
Авансы, выданные поставщикам – третьи стороны	868 692	4 434 375
Авансы, выданные поставщикам – связанные компании	-	1 469
Обесценение авансов выданных	(825 995)	(393 820)
Предоплаты по налогам, кроме налога на прибыль	665 915	220 656
Дебиторская задолженность по НДС	643 203	202 084
Дебиторская задолженность по прочим налогам	22 712	18 572
Итого	708 612	4 262 680

В 2015 и 2016 годах были прерваны договорные взаимоотношения с субподрядчиками, которым ранее были перечислены авансы, возвратность которых руководство Группы считает маловероятной.

Дебиторская задолженность, выраженная в иностранной валюте отсутствует.

19. Договоры строительного подряда (не закрытые)

<i>тыс.руб.</i>	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
Выставленные счета (без НДС)	13 880 629	15 111 774
Непредъявленная выручка	1 268 105	1 004 032
Выручка по договорам строительного подряда, накопленная на конец периода	15 148 734	16 115 806
Затраты, понесенные по договорам строительного подряда, накопленные на конец периода	(13 254 922)	(14 407 810)
Признанная прибыль	1 893 812	1 707 996
Выручка по договорам строительного подряда, накопленная на конец периода	15 148 734	16 115 806
Авансы и промежуточные платежи по договорам строительного подряда	(14 581 608)	(19 427 109)
Нетто (кредиторская)/дебиторская задолженность	567 126	(3 311 303)
Дебиторская задолженность по договорам строительного подряда (без НДС)	1 408 620	957 561
Непредъявленная выручка	1 268 105	1 004 032
Авансы, полученные от заказчиков по договорам строительного подряда (без НДС)	(2 109 599)	(5 272 896)
Суммарная дебиторская/(кредиторская) задолженность	567 126	(3 311 303)

Суммарная дебиторская задолженность по строительным контрактам включает обеспечительные платежи, представляющие собой сумму выставленных счетов, которая не оплачивается заказчиком до выполнения определенных условий договора или до устранения выявленных дефектов. Сумма обеспечительных платежей составила по состоянию на 31 декабря 2016 года 148 507 тыс. рублей (на 31 декабря 2015 года: 26 785 тыс. рублей).

По состоянию на 31 декабря 2015 года у Группы существовала неопределённость в отношении финансового результата по договорам строительного подряда, работы по которым будут завершены после отчётной даты. Данная неопределённость возникает в связи с видеоизменением или уточнением условий и объёмов работ, условий оплаты и возможными

корректировками ценообразования по договорам. По ряду договоров выручка была признана в размере расходов в связи с невозможностью определить доходность проекта.

По состоянию на 31 декабря 2016 года у Группы имеются незакрытые долгосрочные договоры строительного подряда в отношении объектов жилой застройки в следующих микрорайонах Москвы и Подмосковья: г. Видное, г. Балашиха ш. Энтузиастов, ул. 6-я Радиальная, г. Москва пр. Вернадского, Митино ул. Федосийская и другие.

20. Прочие краткосрочные инвестиции

В 2016 году Группа предоставила займ на сумму 782 076 тыс. руб. связанной стороне в рамках финансирования инвестиционного проекта Фили Давыдково под 10 % годовых, на срок до 29 декабря 2017 года.

21. Денежные средства и их эквиваленты

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
Касса и средства в банках	174 368	658 063
Итого денежные средства и их эквиваленты	174 368	658 063

22. Уставный капитал

Уставный капитал

Уставный капитал Компании равен 315 913 тыс. руб. и состоит из обыкновенных именных акций в количестве 2 369 347 штук, номинальной стоимостью 100 рублей каждая, и привилегированных именных акций типа А в количестве 789 783 штуки, номинальной стоимостью 100 рублей каждая. Привилегированные акции квалифицируются как прочие участвующие долевые инструменты и включаются в расчёт прибыли на акцию, когда фиксированные дивиденды по ним меньше, чем дивиденды по обыкновенным акциям.

В Уставе Компания предусматривает возможность дополнительного размещения именных бездокументарных акций в количестве 789 783 акций номинальной стоимостью 100 рублей каждая (объявленные акции).

Количество акций, выпущенных и полностью оплаченных по состоянию на 31 декабря 2016 года, составило 3 159 130 штук.

Дивиденды

Решение о выплате годовых дивидендов принимается Общим собранием акционеров по рекомендации Совета директоров.

В 2016 году дивиденды за 2015 год были объявлены, согласно Протокола годового общего собрания акционеров АО ХК «ГВСУ «Центр» от 1 июля 2016 года № 38 в сумме 10 109 216 рублей из расчета 3,20 рублей на одну акцию.

В 2015 году дивиденды за 2014 год были объявлены, согласно Протоколу общего собрания акционеров АО ХК «ГВСУ «Центр» от 26 июня 2015 № 35 в сумме 360 140 820 руб. из расчета 114 руб. на каждую обыкновенную и привилегированную акцию.

В 2014 году были объявлены дивиденды по результатам деятельности Общества за 6 месяцев 2014 года в сумме 94 773 900 руб. из расчета 30 руб. на одну обыкновенную и одну привилегированную акцию – Протокол общего собрания акционеров от 30 сентября 2014 года № 33.

Общее собрание акционеров по итогам 2016 года состоялось 28 июня 2017 года, на котором принято решение не выплачивать дивиденды за 2016 года.

Управление капиталом

Политика Совета Директоров направлена на поддержание устойчивой базы капитала, с тем чтобы сохранить доверие инвесторов, кредиторов и рынка, а также обеспечение будущего развития бизнеса. Совет директоров контролирует показатель доходности капитала; этот показатель определяется Группой как отношение результата от операционной деятельности к общей величине капитала, принадлежащего акционерам, за вычетом невыкупаемых привилегированных акций. Совет директоров также отслеживает уровень дивидендов, причитающихся держателям обыкновенных и привилегированных акций.

23. 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 28.

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
Долгосрочные обязательства		
Обязательства по финансовой аренде	52 628	182 658
	52 628	182 658
Краткосрочные обязательства		
Текущая часть необеспеченных банковских кредитов	1 375 367	1 220 181
Обеспеченные банковские кредиты	-	100 000
Текущая часть обязательств по финансовой аренде	175 218	172 397
	1 550 585	1 492 578

Условия погашения долга и график платежей

Условия и сроки платежей по непогашенным займам были следующими:

<i>тыс. руб.</i>	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	На 31 декабря 2016 года Балансовая стоимость	На 31 декабря 2015 года Балансовая стоимость
Необеспеченные банковские кредиты				1 375 367	1 220 181
	руб.	12,2-15,0%	2017	1 375 367	-
	руб.	12,4-22,0%	2016-2017	-	1 220 181
Обеспеченные банковские кредиты				-	100 000
	руб.	14,3-15,3%	2016	-	100 000
Обязательства по финансовой аренде	руб.	23,03%	2015 -2018	227 846	355 055
Итого процентных обязательств				1 603 213	1 675 236

В 2016 году была открыта кредитная линия в ПАО АВБ («Автовазбанк») (до 29 июля.2016 года ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»). Сумма лимита по кредитной линии на 31 декабря 2016 года выбрана в полном объеме.

В 2015 году Группа подписала договоры об открытии кредитных линий с банками АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), АО «ГЛОБЭКСБАНК», АКБ «РосЕвроБанк» (АО), АО «ОТП Банк».

Кредитные линии получены без залогового обеспечения, под поручительства компаний Группы.

Будущие минимальные лизинговые платежи

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
Не более года	214 511	243 798
От одного до пяти лет	59 240	225 551
За вычетом процентов	(45 905)	(114 294)
Текущая стоимость обязательств по финансовой аренде	227 846	355 055
За вычетом текущей стоимости платежей, подлежащих к оплате в течение 12 месяцев	(175 218)	(172 397)
Текущая стоимость платежей, подлежащих оплате в срок после 12 месяцев	52 628	182 658

В 2016 году приобретения основных средств по договорам финансовой аренды не производилось, в 2015 году приобретены основные средства - транспорт, на 3 436 тыс. руб.

Для каждой группы активов остаточная стоимость на отчетную дату представлена ниже:

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
Группа активов		
Машины и оборудование – первоначальная стоимость	1 262 952	1 262 952
Машины и оборудование – накопленная амортизация	(444 276)	(326 722)
Машины и оборудование – остаточная стоимость	818 676	936 230
Транспортные средства – первоначальная стоимость	103 493	106 760
Транспортные средства – накопленная амортизация	(84 793)	(77 785)
Транспортные средства – остаточная стоимость	18 700	28 975
Итого остаточная стоимость активов, приобретённых по договорам финансовой аренды	837 376	965 205

24. Торговая и прочая кредиторская задолженность

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
Торговая кредиторская задолженность	1 363 977	1 778 741
Торговая кредиторская задолженность третьим сторонам	1 225 128	1 644 111
Торговая кредиторская задолженность – связанные стороны	138 849	134 630
Прочая кредиторская задолженность	363 077	617 072
Прочая текущая кредиторская задолженность третьим сторонам	120 112	152 427
Задолженность перед персоналом по заработной плате	164 111	139 400
Обязательства по выплате дивидендов – физические лица	65 916	20 620
Обязательства по выплате дивидендов – связанные стороны	12 938	304 625
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	1 727 054	2 395 813

Торговая кредиторская задолженность представлена главным образом задолженностью за строительные работы перед субподрядчиками по договорам подряда, задолженностью перед поставщиками за материалы.

25. Авансы, полученные от покупателей

<i>тыс.руб.</i>	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
Авансы, полученные от заказчиков по договорам строительного подряда – третьи стороны	2 102 131	5 272 896
Авансы, полученные от покупателей объектов недвижимости	688 501	2 596 593
Прочие авансы полученные – связанные стороны	-	3 479
Прочие авансы полученные	-	38 749
Итого авансы, полученные от покупателей	2 790 632	7 911 717

26. Резервы и прочие начисления

<i>тыс.руб.</i>	Начисления сотрудникам	Резерв по судебным разбира- тельствам	Резерв на завершение строи- тельства	Вознаграж- дение управ- ляющей компании	Прочие	Всего
На 1 января 2015 года	167 425	-	2 810	125 000	971	296 206
Начисление	-	66 127	302 469	-	-	368 596
Восстановление	-	-	-	(55 102)	-	(55 102)
Использование	(167 425)	-	(2 810)	(69 898)	(971)	(241 104)
На 31 декабря 2015 года	-	66 127	302 469	-	-	368 596
Начисление	60 053	81 796	670 045	-	-	811 894
Использование	-	(66 127)	(302 469)	-	-	(368 596)
На 31 декабря 2016 года	60 053	81 796	670 045	-	-	811 894

В 2015 году создан резерв в сумме 302 469 тыс. руб. на будущие расходы по завершению строительства по введенным в эксплуатацию корпусам жилых домов на объекте по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, мкр. Ольгино, отражен в составе себестоимости. По состоянию на 31 декабря 2016 года Группой сформирован резерв, связанный с предстоящими расходами по строительству школы и затратами на благоустройство территории в г. Железнодорожный, мкр. Ольгино на общую сумму 670 045 тыс. руб.

27. Задолженность по налогам, кроме налога на прибыль

<i>тыс.руб.</i>	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
НДС к уплате	119 841	352 174
Подходный налог, удерживаемый с физических лиц	16 544	11 435
Страховые взносы	53 833	41 163
Налог на имущество	5 959	6 114
Прочие налоги к уплате	3 650	3 662
Итого задолженность по налогам, кроме налога на прибыль	199 829	414 548

28. Справедливая стоимость и управление рисками

Руководство Группы полагает, что балансовая стоимость финансовых активов и обязательств является разумным приближением их справедливой стоимости.

(а) Финансовые инструменты и управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска: кредитному риску, риску ликвидности и рыночному риску.

Совет Директоров анализирует и утверждает политику управления указанными рисками и осуществляет контроль за эффективным функционированием этой системы, информация о которой приводится ниже.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств и возникает, главным образом, в связи с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью по договорам строительного подряда.

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину, подверженную кредитному риску Группы. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составил:

<i>тыс.руб.</i>	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
Дебиторская задолженность по договорам строительного подряда	3 539 775	3 032 745
Прочая дебиторская задолженность	275 823	308 903
Денежные средства и их эквиваленты	174 368	658 063
Прочие краткосрочные инвестиции	808 391	62 000
Прочие долгосрочные инвестиции	25	11 025
Итого	4 798 382	4 072 736

(i) Дебиторская задолженность

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого заказчика. В соответствии с политикой, процедурами и системой контроля, установленными руководством Группой, каждый новый контрагент проходит проверку на предмет платежеспособности. Руководство Группы осуществляет регулярный мониторинг непогашенной дебиторской задолженности контрагентов, в том числе с привлечением юридической службы для дальнейших судебных разбирательств по задолженностям, сроки оплаты которых существенно задержаны, а также по задолженностям от связанных сторон - подтверждения акционерами или их представителями возмещаемости данной задолженности.

Группа не подвергается значительному кредитному риску в сделках по продаже объектов недвижимости физическим лицам, поскольку они преимущественно осуществляются на условиях предоплаты.

Все дебиторы Группы являются покупателями и заказчиками, находящимися на территории Российской Федерации

Дебиторская задолженность по договорам строительного подряда состоит из следующих категорий с точки зрения концентрации кредитного риска:

- а) Гарантийные удержания в сумме 148 507 тыс. руб. Основываясь на историческом опыте Руководство Группы оценивает вероятность возмещаемости данной задолженности как высокую.
- б) Просроченная дебиторская задолженность, урегулирование которой ожидается в ближайшее время, в сумме 656 513 тыс. руб. (См. Пояснение 28(iii)),
- в) Часть дебиторской задолженности в сумме 1 083 477 тыс. руб. будет зачтена против уже полученных авансов в сумме 1 124 814 тыс. руб. и кредиторской задолженности в сумме 670 537 тыс. руб. (См. Пояснение 28(v)), либо оплачена после отчетной даты в соответствии с договорными условиями.

- d) Оставшаяся часть дебиторской задолженности в сумме 1 927 101 тыс. руб. была проанализирована и не является просроченной.

Анализ торговой и прочей дебиторской задолженности по количеству дней просрочки представлен ниже.

тыс. руб.	На 31 декабря 2016 года		На 31 декабря 2015 года	
	Общая балансовая стоимость	Обесценение	Общая балансовая стоимость	Обесценение
Непросроченная	1 956 349	-	2 389 833	-
Просроченная на 31-180 дней	941 993	-	542 369	-
Просроченная на 181-360 дней	311 317	-	88 199	-
Просроченная на срок более 360 дней	1 035 328	(429 389)	406 451	(85 204)
Итого	4 244 987	(429 389)	3 426 852	(85 204)

тыс. руб.	2016	2015
На 1 января	85 204	43 437
Отчисления за год	353 046	41 767
Восстановление неиспользованных сумм	(8 861)	-
На 31 декабря	429 389	85 204

По состоянию на 31 декабря 2016 год, основываясь на истории платежей и результатах детального анализа кредитного риска покупателей руководство полагает, что необесцененные суммы, оплата которых просрочена более, чем на 360 дней, могут быть получены полностью.

(ii) Займы выданные

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 (См. Пояснение 28 (iii)).

(iii) Обесценение финансовых и прочих активов

Основные кредитные риски в отношении дебиторской задолженности и других активов, где в оценках их возмещаемости присутствует неопределенность, заключаются в следующих операциях: строительство ЖК «Триумфальный» и строительные работы по проекту ОАО «Московский комбинат хлебопродуктов»:

тыс. руб.	2016	2015
ЖК «Триумфальный»		
Инвестиционный взнос (запасы)	419 008	419 008
Торговая дебиторская задолженность	258 533	229 558
Займ выданный	782 076	-
ОАО «Московский комбинат хлебопродуктов»		
Торговая дебиторская задолженность	397 980	292 556
	1 857 597	941 122

Подрядные работы для ЖК «Триумфальный» в качестве подрядчика и со-инвестора были оказаны в течение 2012-2015 годов. Застройщик жилого комплекса не имел возможности

своевременно погасить задолженности, в связи с задержками в получении разрешительной документации на строительство следующих корпусов. Проект в настоящее время контролируется связанной стороной, которая ведет переговоры о получении банковского финансирования для продолжения строительства и реализации проекта. Займ был предоставлен в 2016 году связанной стороне в целях активизации работ по проекту и подлежит погашению в 2017 году. Погашение обязательств перед Группой связанная сторона планирует произвести до конца 2017 года. Руководство Группы не создало резерв под обесценение данных активов, так как полагает, что расчеты будут урегулированы в ближайшее время. В то же время в случае негативного развития экономической ситуации, падения спроса на жилье, отказа в финансировании продолжения проекта связанной стороной Группа может понести существенные убытки.

Группа оказала строительные услуги в 2015 году застройщику проекта ОАО «Московский комбинат хлебопродуктов», которые еще не оплачены. Руководство не создало резерв под обесценение данной задолженности, так как ведет переговоры с третьими лицами, заинтересованными в продолжении строительства и готовыми возместить понесенные Группой затраты. Сумма возмещения зависит от итогов судебного разбирательства по претензиям застройщика в отношении качества выполненных работ. Группа оценила максимальную сумму затрат, которые, возможно, будут понесены в пользу контрагента в размере 50 млн. рублей и признала на эту сумму обесценение дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2016 года.

(iv) Денежные средства и их эквиваленты

На 31 декабря 2016 года Группа разместила денежные средства и их эквиваленты в ПАО «Сбербанк», АО «ГЛОБЭКСБАНК», АКБ «РосЕвроБанк», АО «ОТП Банк», АО СМП Банк.

По состоянию на 31 декабря 2015 года денежные средства и их эквиваленты в основном были размещены в банках Сбербанк России и КБ «НС Банк» (ЗАО).

(v) Генеральное соглашение о взаимозачете или аналогичные соглашения

Группа заключает договоры на оказание услуг, договоры долевого участия и прочие соглашения с одними и теми же контрагентами в обычных условиях ведения бизнеса. Соответствующие суммы дебиторской и кредиторской задолженности не всегда отвечают критериям для взаимозачета в отчете о финансовом положении. Это обстоятельство связано с тем, что Группа может не иметь в текущий момент юридически исполнимого права на зачет признанных сумм, поскольку право на зачет может иметь юридическую силу только при наступлении определенных событий в будущем. В частности, в соответствии с гражданско-правовыми нормами, действующими в России, обязательство может быть урегулировано зачетом однородного требования, срок которого наступил либо не указан или определен моментом востребования.

Следующая дебиторская задолженность по оплате услуг подрядных работ и кредиторская задолженность по заключенным договорам долевого участия в строительстве жилой и нежилой недвижимости будут зачтены:

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
Торговая кредиторская задолженность	(670 537)	(662 148)
Авансы полученные по договорам строительного подряда	(1 124 814)	(919 196)
Дебиторская задолженность по договорам строительного подряда	1 083 477	1 035 895
Нетто-сумма	(711 874)	(545 449)

(с) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности по выполнению обязанностей, связанных с выполнением финансовых обязательств, 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.

Целью Группы является поддержание баланса между непрерывностью финансирования и гибкостью, путем использования банковских кредитов и финансовой аренды.

Группа проанализировала концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой. Группа имеет доступ к источникам финансирования в достаточном объеме, а сроки погашения задолженности, подлежащей выплате в течение 12 месяцев, по договоренности с текущими кредиторами могут быть перенесены на более поздние даты.

(i) Подверженность риску ликвидности

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

На 31 декабря 2016 года

тыс. руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору				
		Итого	Менее 2 мес.	2-12 мес.	От 1 до 2 лет	От 2 до 5 лет
Непроизводные финансовые инструменты						
Банковские кредиты	1 375 367	1 516 357	60 245	1 456 112	-	-
Обязательства по финансовой аренде	227 846	267 945	24 968	158 548	84 429	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 727 054	1 727 054	739 025	988 029	-	-
	3 330 267	3 511 356	824 238	2 602 689	84 429	

На 31 декабря 2015 года

тыс. руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору				
		Итого	Менее 2 мес.	2-12 мес.	От 1 до 2 лет	От 2 до 5 лет
Непроизводные финансовые инструменты						
Банковские кредиты	1 320 181	1 524 358	29 295	1 495 063	-	-
Обязательства по финансовой аренде	355 055	469 348	55 334	188 464	212 860	12 690
Торговая и прочая кредиторская задолженность	2 395 813	2 395 813	769 239	1 626 574	-	-
Гарантии, выданные по обязательствам связанных сторон*	1 079 836	1 079 836	1 079 836	-	-	-
	5 150 885	5 469 355	1 933 704	3 310 101	212 860	12 690

* максимальная сумма обязательств по финансовым гарантиям, предоставленным за связанные стороны

По состоянию на 31 декабря 2016 года Группа не выбрала денежные средства по открытым кредитным линиям:

- АО «ОТП Банк» по состоянию на отчетную дату на сумму 73 400 тыс. руб., сроком действия до 25 апреля 2017 года;
- АКБ «РОСЕВРОБАНК» по состоянию на отчетную дату на сумму 450 000 тыс. руб. сроком действия до 25 августа 2017 года;
- ПАО «Сбербанк» по состоянию на отчетную дату на сумму 50 000 тыс. руб. сроком действия до 27 апреля 2017 года.

По состоянию на 31 декабря 2015 года Группа не выбрала денежные средства по открытым кредитным линиям:

- АО «ОТП Банк» по состоянию на отчетную дату на сумму 96 000 тыс. руб., сроком действия до 25 января 2017 года;
- АО «ГЛОБЭКСБАНК» по состоянию на отчетную дату на сумму 225 000 тыс. руб. сроком действия до 14 июня 2016 года;
- АКБ «Абсолют Банк» по состоянию на отчетную дату на сумму 500 000 тыс. руб. сроком действия до 1 октября 2016 года.

(ii) Выданные поручительства

По состоянию на 31 декабря 2016 года у Группы нет выданных поручительств.

В 2015 году Группа предоставила поручительство за ООО «ИнвестКапитал» перед АО «СМП Банк» по кредитному договору на сумму 200 млн. руб. сроком действия до 19 апреля 2017 года. Долг по состоянию на 31 декабря 2015 года составлял 200 млн. руб.

Группа выдала поручительство за дочернюю компанию ООО «ГВСУ Ресурс» перед АКБ «РосЕвроБанк» до 28 августа 2018 года, сумма поручительства составил 30 млн.руб.

Политика Группы предусматривает предоставление гарантий только в отношении обязательств связанных сторон, подконтрольных акционерам Группы (Примечание 32).

(d) Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков по финансовому инструменту будет колебаться вследствие изменений рыночных цен. Рыночные цены включают в себя три типа риска: риск изменения процентной ставки, валютный риск и риск изменения цен на товары. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать его в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

(e) Процентный риск

Изменение процентных ставок оказывает влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговое обязательство 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 определения необходимого соотношения между займами с фиксированной и переменной процентными ставками. При привлечении новых заемных средств руководство на основании своего собственного профессионального суждения принимает решение о том,

какая ставка будет выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до срока погашения задолженности.

Подверженность процентному риску

На отчетную дату структура процентных финансовых инструментов Группы была следующей:

<i>тыс. руб.</i>	Балансовая стоимость	
	2016	2015
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	808 391	62 000
Финансовые обязательства	(1 603 213)	(1 675 236)
Итого:	(794 822)	(1 613 236)

Никакие финансовые активы и обязательства с фиксированной процентной ставкой Группа не учитывает как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на показатель прибыли или убытка за период.

(f) Валютный риск

Группа не подвержена значительному влиянию изменения курса обмена иностранных валют, ввиду отсутствия финансовых инструментов в иностранной валюте.

(g) Риск изменения цен на товары

Ввиду инфляции и общего роста цен Группа подвержена риску изменения цен на товары. При росте инфляции Группа планирует уделить особое внимание повышению оборачиваемости оборотных активов, в основном за счет изменения существующих договорных отношений с потребителями с целью сокращения дебиторской задолженности потребителей работ и услуг. В целом влияние инфляции на финансовую устойчивость прогнозируется при разработке финансовых планов и бюджета Группы.

29. Операционная аренда

Группа сдает в аренду инвестиционное имущество (Примечание 15).

Будущие минимальные арендные платежи

Все договоры на аренду имущества заключаются на срок менее года, однако на практике регулярно продлеваются. Минимальные арендные платежи:

<i>тыс. руб.</i>	2016	2015
Менее года	47 511	47 115
Минимальные арендные платежи	47 511	47 115

30. Принятые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года у Группы отсутствуют существенные обязательства по заключенным договорам на приобретение основных средств, включая договоры по финансовому лизингу, в 2014 году подобные обязательства были в сумме 18 806 тыс. руб.

31. Условные активы и обязательства

Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на этапе становления, поэтому многие формы страхования, применяемые в других странах, в России пока недоступны.

В соответствии с законодательством РФ Группа несет ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности, в том числе за причинение вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц вследствие проведения строительно-монтажных работ или недостатков работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства. Группа также несет ответственность за случайную гибель или повреждение имущества, являющегося предметом проведения строительно-монтажных работ. Группа застраховала следующие виды профессиональных рисков:

- страхование гражданской ответственности за причинение вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (АО «СК «ТРАНСНЕФТЬ»);
- страхование строительно-монтажных рисков (ПАО СК «Росгосстрах»).

Группа страхует риск повреждения, гибели, утраты основного производственного оборудования, транспортных средств и машин, полученных по договорам лизинга. Однако, собственные объекты основных средств и незавершенного производства не застрахованы.

Группа не страхует публичную ответственность, а также не осуществляет страхование на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора) или повреждения или гибели, которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем. Риск убытков в указанный период несет сама Группа.

Таким образом, Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенном объектам недвижимости, в том числе переданных покупателям, или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь адекватного страхового покрытия, существует риск того, что повреждение или утрата некоторых активов, а также некоторые другие обстоятельства могут оказать существенное отрицательное влияние на деятельность Группы и ее финансовое положение.

Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в нескольких судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельностью и исполнением договорных обязательств. По мнению руководства исход судебных разбирательств не окажет существенного отрицательного влияния на результаты деятельности Группы, за исключением убытков, зарезервированных по состоянию на 31 декабря 2016 в сумме 81 796 тыс. руб. (на 31 декабря 2015 года - 66 127 тыс. руб.) (Примечание 26). Руководство считает, что текущие досудебные споры с контрагентами, включая налоговые органы, не приведут к значительным оттокам денежных средств.

Налоговые риски. Условные налоговые обязательства

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

Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет, однако при определенных обстоятельствах этот срок

может быть увеличен. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

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

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 (OECD), 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. Группа уведомила налоговые органы о наличии контролируемых сделок за 2014 и 2015 годы.

В настоящее время практика применения правил по трансфертному ценообразованию налоговыми органами и судами отсутствует. Однако ожидается, что операции, которые регулируются правилами о трансфертном ценообразовании, станут объектом детальной проверки, что потенциально может оказать влияние на данную консолидированную финансовую отчетность.

В настоящее время Группа находится в процессе подготовки документации по обоснованию соответствия применяемых цен рыночному уровню, однако на момент подписания отчетности данный процесс не завершен. Группа планирует подготовить документы к установленному законодательством сроку. Группа уведомила налоговые органы о наличии контролируемых сделок за 2015 и 2016 годы. По оценке руководства риск возникновения дополнительных обязательств по уплате налогов в результате данной работы не высокий.

Вопросы охраны окружающей среды

В настоящее время в России ужесточается природоохранное законодательство и продолжается пересмотр позиции государственных органов Российской Федерации относительно обеспечения его соблюдения. Группа проводит периодическую оценку своих обязательств, связанных с охраной окружающей среды. По мере выявления обязательств они незамедлительно отражаются в отчетности. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменения существующего законодательства и нормативных актов, а также в результате судебной практики не могут быть оценены с достаточной степенью надежности, хотя и могут оказаться значительными. Руководство Группы считает, что в условиях существующей системы контроля за соблюдением действующего природоохранного законодательства не имеется значительных обязательств, возникающих в связи с нанесением ущерба окружающей среде.

Гарантии по выполненным работам

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение периода до трех лет с момента реализации соответствующего объекта.

На основе проведенного анализа Группа оценила, что вероятность того, что строительно-монтажные работы, выполненные в отчетном периоде, могут не отвечать указанным в договоре критериям качества и потребуют дополнительных работ по устранению недостатков, является низкой.

32. Связанные стороны

Юридические и физические лица, которые имеют право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящиеся на акции, составляющие уставный капитал - ЗАО «Проффинанс» (97%).

В 2016 году члены Совета директоров (наблюдательного совета или другого коллегиального органа управления) – Черкасов М.А, Долин А.В, Забродин А.А, Тхор С.В., Ротенберг Б.Р., Коломейцев А.В., Казанский Г.М. В отчетном периоде вознаграждения членам Совета

директоров не производилось. Заработная плата и премиальные выплаты составили 28 млн. рублей. Компенсационные выплаты не производились.

В 2016 году - Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор Долин А.В.

В 2015 году члены Совета директоров (наблюдательного совета или другого коллегиального органа управления) – Черкасов М.А., Долин А.В., Гаврилова О.С., Забродин А.А., Тхор С.В., Ротенберг Б.Р. В отчетном периоде вознаграждений членам Совета директоров не производилось. Заработная плата и премиальные выплаты составили 19 350 тыс. руб. Компенсационные выплаты не производились.

В 2015 году единоличный исполнительный орган Общества – ЗАО «УК «Развитие».

В 2015 году расходы на выплату вознаграждения ЗАО УК «Развития» составили 22 373 тыс. руб. в совокупности за каждый месяц и по итогам работы за год 69 898 тыс. рублей.

Начисления ключевому управленческому персоналу в 2016 году составили 37 059 тыс. руб. (2015 год – 58 754 тыс. руб.). Долгосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу отсутствуют.

Операции со связанными сторонами

тыс. руб.

Компании под общим контролем с Группой

	2016	2015
Выручка от оказания услуг	7 941	131 387
Выручка от продажи товарно-материальных ценностей	822	1 795
	8 763	133 182

Компания со значительным влиянием на Группу

Закупки услуг	-	22 373
---------------	---	--------

Компании под общим контролем с Группой

Закупки услуг	194 215	196 884
Закупки товарно-материальных ценностей	675 212	679 514
	869 427	898 771

Расчеты со связанными сторонами

тыс. руб.

Задолженность связанных сторон

Компании под общим контролем с Группой

	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2015 года
Торговая и прочая дебиторская задолженность	272 465	479 334
Запасы	419 008	419 008
Займы выданные	808 391	62 000
Денежные средства и их эквиваленты	-	506 542
	1 499 864	960 342

Задолженность перед связанными сторонами

Материнская компания

Торговая и прочая кредиторская задолженность (12 938) (304 439)

Компания со значительным влиянием на Группу

Торговая и прочая кредиторская задолженность - (2 200)

Компании под общим контролем с Группой

Торговая и прочая кредиторская задолженность (138 849) (136 095)

(151 787) (442 734)

По состоянию на 31 декабря 2016 года в составе запасов отражена задолженность компании под общим контролем по инвестиционному взносу в проект ЖК «Триумфальный» в сумме 419 008 тыс. рублей (31 декабря 2015 года: 419 008 тыс. руб., 31 декабря 2014 года: 401 817 тыс. рублей).

По состоянию на 31 декабря 2016 года в составе прочих краткосрочных инвестиций отражен займ, выданный компании под общим контролем, в сумме 782 076 тыс. рублей (сумма накопленных процентов по состоянию на 31 декабря 2016 года составляет 428 тыс. руб.).

В составе торговой дебиторской задолженности отражена задолженность компании под общим контролем за выполненные строительные работы по проекту ЖК «Триумфальный» в сумме 258 533 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2016 года у Группы нет поручительств, выданных за связанные стороны (Примечание 28).

33. События после отчетной даты

Существенных событий после 31 декабря 2016 года не происходило.