

Перевод с оригинала на английском языке

RSG International Ltd

Консолидированная финансовая отчетность

за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

Содержание

Общая информация

Консолидированный отчет руководства

Заключение независимых аудиторов

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о прибылях и убытках.....	1
Консолидированный отчет о совокупном доходе	2
Консолидированный отчет о финансовом положении.....	3
Консолидированный отчет о движении денежных средств	4
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	5

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1. Общие сведения	6
2. Основные положения учетной политики	7
3. Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации	25
4. Объединения компаний, приобретения и выбытия	31
5. Прекращенная деятельность.....	33
6. Инвестиции в ассоциированные компании	34
7. Доходы и расходы	34
8. Налог на прибыль	37
9. Основные средства	41
10. Нематериальные активы, за исключением гудвила.....	43
11. Инвестиционное имущество	44
12. Налоги к возмещению	45
13. Процентные займы выданные	46
14. Запасы	46
15. Дебиторская задолженность.....	47
16. Предоплаты.....	48
17. Денежные средства и их эквиваленты.....	48
18. Капитал.....	49
19. Процентные кредиты и займы	50
20. Выпущенные долговые ценные бумаги	51
21. Кредиторская задолженность	52
22. Прочие обязательства	52
23. Договорные обязательства	54
24. Резервы	54
25. Расчеты и операции со связанными сторонами.....	55
26. Условные обязательства, договорные обязательства и операционные риски	56
27. Цели и политика управления финансовыми рисками.....	58
28. Информация по сегментам	63
29. События после отчетной даты	65

Общая информация

Совет директоров

Георгиос Фисенцидис (назначен 21 июня 2016 года)

Саввас Лазаридис (назначен 17 февраля 2012 года, вышел из состава совета директоров 6 апреля 2018 года)

Стелиос Трикоу (назначен 13 апреля 2016 года, вышел из состава совета директоров 6 апреля 2018 года)

Секретарь компании

Георгиос Фисенцидис (назначен 6 апреля 2018 года)

5 Miaouli, Ларнака, 6017

Кипр

A.J.K. Management Services Limited (полномочия закончены 6 апреля 2018 года)

1 Naousis, Karapatakis bldg

Ларнака, 6018

Регистрационный номер

C226111

Юридический адрес

16, Spyrou Kyprianou Avenue, H&S Centre, First Floor, Office 104

Ларнака, 6018

Кипр

Независимые аудиторы

Ernst & Young Cyprus Limited

Certified Public Accountants and Registered Auditors

6 Stasinou Avenue P.O. Box 21656

1511 Никосия

Кипр

Консолидированный отчет руководства

Совет директоров RSG International Ltd (далее – «Компания») представляет свой отчет и проаудированную консолидированную финансовую отчетность Компании и ее дочерних компаний (далее – «Группа») за год по 31 декабря 2017 года.

Основная деятельность

Группа занимается строительством объектов недвижимости в Российской Федерации. По сравнению с прошлым годом изменения в деятельность Группы не вносились.

Проверка результатов развития, положения и результатов деятельности Группы

Совет директоров оценил риски, указанные в данном отчете, и полагает, что шаги, предпринятые для минимизации рисков, являются достаточными для предотвращения серьезных негативных последствий для финансовых результатов и финансового положения Группы. Таким образом: (i) текущее финансовое положение, представленное в консолидированной финансовой отчетности, признается удовлетворительным; (ii) совет директоров не ожидает существенных изменений в основной деятельности Группы в обозримом будущем.

Финансовые результаты и дивиденды

Результаты Группы за соответствующие периоды представлены в отчете о прибылях и убытках и отчете о совокупном доходе на страницах 1 и 2 консолидированной финансовой отчетности.

31 января 2017 года Группа объявила дивиденды за 2016 год на общую сумму 6 017 тыс. долл. США (по обменному курсу на дату объявления). Дивиденды были выплачены 9 марта 2017 года. 12 октября 2017 года Группа объявила промежуточные дивиденды на общую сумму 10 342 тыс. долл. США (по обменному курсу на дату объявления). Дивиденды были выплачены 30 октября 2017 года.

Основные риски и факторы неопределенности

В ходе обычной деятельности Группа подвергается различным рискам, наиболее важными из которых являются кредитный риск, риск ликвидности и рыночный риск. Идентификация, оценка и мониторинг этих рисков обеспечивается при помощи различных механизмов контроля на уровне дочерних компаний. Подробная информация о данных рисках представлена в Примечании 27 «Цели и политика управления финансовыми рисками».

Уставный капитал

В течение 2017 года размер уставного капитала Компании не изменился.

Разрешенный к выпуску и выпущенный уставный капитал RSG International Ltd по состоянию на 31 декабря 2017 года состоит из 6 786 205 обыкновенных акций стоимостью 1 долл. США каждая.

Филиалы

В течение отчетного года Компания не осуществляла деятельность через филиалы.

События, произошедшие после отчетной даты

События после отчетной даты, указанной в отчете о финансовом положении, раскрыты в Примечании 29 «События после отчетной даты».

Совет директоров

Члены совета директоров Компании по состоянию на 31 декабря 2017 года и на дату настоящего отчета представлены на стр. 1.

Устав Компании не предусматривает ротацию директоров. Каждый назначенный директор занимает должность до следующего ежегодного общего собрания и может быть переизбран на следующий срок.

В течение года в отношении распределения обязанностей и вознаграждения членов совета директоров существенных изменений не было.

Консолидированный отчет руководства (продолжение)

Аудиторы

Независимыми аудиторами Компании является компания Ernst & Young Cyprus Limited, которая выразила готовность к продолжению работы в данном качестве. Вопрос о повторном назначении данной фирмы аудиторами Компании и предоставлении членам совета директоров права установить размер их вознаграждения будет представлен на рассмотрение участникам на ежегодном общем собрании Компании.

На основании приказа совета директоров

Георгиос Фисенцидис
Секретарь

Ларнака
19 июня 2018 года

Перевод с оригинала на английском языке

Заключение независимых аудиторов

Участникам RSG International Ltd

Заклучение по результатам аудита консолидированной финансовой отчетности

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности RSG International Ltd (далее по тексту – «Компания») и ее дочерних компаний (далее по тексту – «Группа»), которая представлена на страницах 1-65 и включает в себя консолидированный отчет о финансовом положении на 31 декабря 2017 года, консолидированный отчет о прибылях и убытках, консолидированный отчет о совокупном доходе, консолидированный отчет об изменениях в капитале и консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность дает достоверное и объективное представление о консолидированном финансовом положении Группы на 31 декабря 2017 года, и о консолидированных результатах ее деятельности, консолидированном движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), принятыми Европейским союзом, и требованиями ст. 113 кипрского Закона «О компаниях».

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к организации в соответствии с «Кодексом этики профессиональных бухгалтеров» Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Прочая информация

Ответственность за прочую информацию несет совет директоров. Прочая информация представляет собой информацию, включаемую в консолидированный отчет руководства, за исключением консолидированной финансовой отчетности и нашего аудиторского заключения по ней.

Наше мнение о финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода с обеспечением уверенности в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных существенных искажений, представляющихся возможными. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

Перевод с оригинала на английском языке

Ответственность совета директоров за подготовку консолидированной финансовой отчетности

Совет директоров несет ответственность за подготовку и достоверное представление настоящей консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, принятыми Европейским союзом, и требованиями ст. 113 кипрского Закона «О компаниях», а также за процедуры внутреннего контроля, необходимые, по мнению совета директоров, для обеспечения подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности Совет директоров 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 Совет директоров намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него нет реальной альтернативы таким действиям.

Совет директоров несет ответственность за надзор за процессом подготовки консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наши цели заключаются в получении разумной уверенности в том, что финансовая отчетность в целом 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 выявит существенное искажение при его наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения, принимаемые пользователями 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 ошибок, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск или 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.
- ▶ Проводим оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности определенных советом директоров оценочных значений и раскрытия соответствующей информации.
- ▶ Делаем вывод о правомерности применения Советом директоров допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, которые могут вызвать 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.

Перевод с оригинала на английском языке

- ▶ Проводим оценку общего представления консолидированной финансовой отчетности, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.
- ▶ Получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении организаций и хозяйственной деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы несем ответственность за общее руководство, контроль и выполнение процедур аудита Группы. Мы являемся единолично ответственными за наше аудиторское заключение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Советом директоров, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита и о значительных вопросах, выявленных в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, если мы выявляем таковые в процессе аудита.

Заключение относительно прочих юридических требований

В соответствии с дополнительными требованиями Закона «Об аудите», принятого в 2017 году, мы выносим следующее заключение:

- ▶ По нашему мнению, отчет руководства был подготовлен в соответствии с требованиями ст. 113 кипрского Закона «О компаниях» и содержащаяся в нем информация соответствует данным финансовой отчетности.
- ▶ По нашему мнению и с учетом нашего знания и понимания Группы и условий ее деятельности, мы не выявили в отчете руководства существенных искажений.

Прочие вопросы

Настоящий отчет, в том числе заключение, предназначен исключительно для участников Компании, взятых в совокупности, в соответствии с разделом 69 Закона «Об аудите», принятом в 2017 году, и не может быть использован в каких-либо иных целях. Мы не принимаем и не несем никакой ответственности ни для каких иных целей или перед любыми иными лицами, которым может стать известно о настоящем отчете.

Николас Павлу
Сертифицированный дипломированный бухгалтер и аудитор
от имени и по поручению

Ernst & Young Cyprus Limited
Certified Public Accountants and Registered Auditors

Никосия
19 июня 2018 года

Консолидированный отчет о прибылях и убытках**за год, закончившийся 31 декабря 2017 года***(в тысячах долларов США)*

		За год, закончившийся 31 декабря	
	Прим.	2017 года	2016 года*
Продолжающаяся деятельность			
Выручка	3.3, 7,1	300 006	294 761
Себестоимость реализации	3.3, 7,3	(231 759)	(222 071)
Валовая прибыль		68 247	72 690
Общехозяйственные и административные расходы	7.4	(18 236)	(15 258)
Прибыль от реализации дочерней компании	4.3	–	85 204
Прочие операционные доходы	7.6	1 193	2 730
Прочие операционные расходы	7,6	(42 993)	(58 884)
Изменение справедливой стоимости инвестиционного имущества	11	(3 756)	(15 814)
Операционная прибыль		4 455	70 668
Финансовые доходы	7,5	17 104	8 154
Затраты по финансированию	3.3, 7,5	(38 996)	(20 103)
Отрицательные курсовые разницы, нетто		(292)	(588)
Доля в прибыли/(убытках) ассоциированных компаний	6	240	(25)
(Убыток)/прибыль до налогообложения от продолжающейся деятельности		(17 489)	58 106
Расход по налогу на прибыль	3.3, 8	(5 318)	(19 458)
Чистый (убыток)/прибыль за год от продолжающейся деятельности		(22 807)	38 648
Прекращенная деятельность			
Убыток после налогообложения за год от прекращенной деятельности	3.3, 5	(6 458)	(1 047)
(Убыток)/прибыль за год		(29 265)	37 601
Приходящаяся на:			
Участников материнской компании		(29 424)	37 420
Неконтрольные доли участия		159	181

* Представленные суммы не соответствуют данным консолидированного отчета о прибылях и убытках за год, закончившийся 31 декабря 2016 года, и отражают корректировки, указанные в Примечании 5.

Консолидированный отчет о совокупном доходе**за год, закончившийся 31 декабря 2017 года***(в тысячах долларов США)*

	За год, закончившийся 31 декабря	
Прим.	2017 года	2016 года
Чистый (убыток)/прибыль	(29 265)	37 601
Прочий совокупный доход		
<i>Прочий совокупный доход, не подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах</i>		
Эффект от пересчета в валюту представления отчетности – приходится на неконтрольные доли участия	495	1 857
Эффект от пересчета в валюту представления отчетности – приходится на участников материнской компании	16 110	53 006
Прочий совокупный доход, за вычетом налогов	16 605	54 863
Итого совокупный (убыток)/доход, за вычетом налогов	(12 660)	92 464
Приходящаяся на:		
Участников материнской компании	(13 314)	90 426
Неконтрольные доли участия	654	2 038

Консолидированный отчет о финансовом положении**за год, закончившийся 31 декабря 2017 года***(в тысячах долларов США)*

	<i>Прим.</i>	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года
Активы			
Внеоборотные активы			
Основные средства	9	10 617	9 438
Инвестиционное имущество	11	192 285	184 448
Инвестиции в ассоциированные компании	6	758	487
Нематериальные активы	10	26 955	24 091
Запасы	14	24 436	22 490
Дебиторская задолженность	15	2 678	1 955
Процентные займы выданные	13	13 989	10 721
Отложенные налоговые активы	3.3, 8	9 727	6 258
		281 445	259 888
Оборотные активы			
Запасы	3.3, 14	333 515	346 277
Дебиторская задолженность	15	23 032	22 883
Договорные активы	3.3	6 554	–
Предоплаты	16	23 621	16 187
Налог на прибыль к возмещению		4 330	3 523
Налоги к возмещению	12	7 120	6 284
Процентные займы выданные	13	38 522	7 953
Денежные средства и их эквиваленты	17	135 307	145 938
		572 001	549 045
Инвестиционное имущество, предназначенное для продажи	11	868	4 190
Активы, предназначенные для продажи	3.3, 5	4 805	–
		577 674	553 235
		859 119	813 123
Итого активы			
Капитал и обязательства			
Капитал			
Уставный капитал	18	6 787	6 787
Добавочный капитал		671 712	671 712
Резерв по вкладу в уставный капитал	18	(68 731)	(70 256)
Резерв под объединение компаний		112 009	112 009
Накопленные убытки		(115 074)	(67 289)
Резерв по пересчету иностранной валюты		(322 572)	(338 682)
Капитал, приходящийся на участников материнской компании		284 131	314 281
Общая неконтрольная доля участия		11 137	10 483
Итого капитал		295 268	324 764
Долгосрочные обязательства			
Процентные кредиты и займы	19	51 986	52 000
Выпущенные долговые ценные бумаги	20	173 267	84 364
Резервы	24	–	399
Прочие обязательства	22	36 219	33 156
Отложенные налоговые обязательства	3.3, 8	50 938	46 364
		312 410	216 283
Краткосрочные обязательства			
Процентные кредиты и займы	19	25 197	49 243
Выпущенные долговые ценные бумаги	20	62 516	44 012
Кредиторская задолженность	21	31 311	40 749
Договорные обязательства	3.3, 23	110 791	112 932
Задолженность по налогу на прибыль		6 973	9 308
Задолженность по прочим налогам		2 093	2 362
Резервы	3.3, 24	1 377	83
Прочие обязательства	22	9 827	13 387
Обязательства, непосредственно связанные с активами, предназначенными для продажи	3.3, 5	1 356	–
		251 441	272 076
Итого обязательства		563 851	488 359
Итого капитал и обязательства		859 119	813 123

XX июня 2018 года совет директоров компании RSG International Ltd утвердил к выпуску настоящую финансовую отчетность.

Георгиос Фисенцидис _____ Директор

Прилагаемые примечания на стр. 6-65 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированный отчет о движении денежных средств**за год, закончившийся 31 декабря 2017 года***(в тысячах долларов США)*

	За год, закончившийся 31 декабря 2017 года	За год, закончившийся 31 декабря 2016 года
Движение денежных средств по операционной деятельности		
Убыток/(прибыль) до налогообложения от продолжающейся деятельности	(17 489)	58 106
Убыток до налогообложения от прекращаемой деятельности	(6 580)	(634)
(Убыток)/прибыль до налогообложения	(24 069)	57 472
<i>Корректировки:</i>		
Износ и амортизация (Прим. 7.2)	848	1 494
Финансовые доходы (Прим. 7.5)	(17 104)	(8 154)
Затраты по финансированию (Прим. 7.5)	38 996	20 103
Изменение справедливой стоимости инвестиционного имущества (Прим. 11)	3 756	15 814
(Прибыль)/убыток от реализации основных средств (Прим. 7.6)	(116)	325
Списание незавершенных проектов (Прим. 14)	–	5 551
Списание стоимости запасов до чистой стоимости реализации (Прим. 14)	6 671	3 474
Убыток от обесценения дебиторской задолженности, предоплат (Прим. 7.6)	291	11 006
Изменение резервов под судебные иски (Прим. 7.6)	200	(7)
Обесценение основных средств (Прим. 7.6, Прим. 9)	–	7 238
Отрицательные курсовые разницы	292	588
Изменение начислений на выплату премий и оплату неиспользованных отпусков	(205)	(425)
Убытки от списания НДС к возмещению	1 008	748
Доля в (прибыли)/убытках ассоциированных компаний (Прим. 6)	(240)	25
Прибыль от прекращения признания кредиторской задолженности (Прим. 7.6)	(256)	(56)
Прибыль от реализации дочерней компании (Прим. 4.3)	–	(85 204)
Прибыль от реализации незавершенного проекта (Прим. 7.6)	–	(534)
Выручка от операций по бартеру (Прим. 7.1)	(3 244)	(3 551)
Стоимость капитализированных прав на застройку (Прим. 7.3)	2 343	7 059
Капитализированный существенный финансовый компонент по авансам от заказчиков, отраженный в составе себестоимости реализации	1 142	–
Существенный финансовый компонент по авансам от заказчиков, отраженный в составе выручки	(7 542)	–
Прочие неденежные операции	404	1 710
Неденежные корректировки по прекращенной деятельности	6 241	1 928
Движение денежных средств по операционной деятельности до изменений оборотного капитала	9 416	36 604
Уменьшение запасов	29 244	36 234
Изменение дебиторской задолженности, договорных активов	7 735	3 075
(Увеличение)/уменьшение предоплаты	(7 914)	1 425
(Увеличение)/уменьшение НДС к возмещению	(1 752)	1 586
Уменьшение кредиторской задолженности	(13 349)	(7 811)
Уменьшение договорных обязательств	(14 846)	(16 060)
Уменьшение задолженности по прочим налогам	(203)	(1 642)
Уменьшение резервов	(68)	(28)
Уменьшение прочих обязательств	(3 256)	(8 748)
Движение денежных средств по операционной деятельности	5 007	44 635
Налог на прибыль уплаченный	(9 398)	(17 173)
Проценты выплаченные (Прим. 27)	(34 132)	(26 198)
Чистое расходование денежных средств по операционной деятельности – продолжающаяся деятельность	(38 184)	(30)
Чистое (расходование)/поступление денежных средств по операционной деятельности – прекращенная деятельность	(113)	2 952
Чистое (расходование)/поступление денежных средств по операционной деятельности	(38 297)	2 922
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности		
Приобретение инвестиционного имущества	(1 373)	(206)
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(1 056)	(693)
Приобретение дочерней компании за вычетом полученных денежных средств (Прим. 4.1)	–	7 833
Плата за приобретение ЗПИФ (Прим. 4.2)	–	(7 500)
Выбытие дочерних компаний за вычетом выбывших денежных средств (Прим. 4.3)	–	38 635
Займы выданные	(43 419)	(11 330)
Поступления от реализации инвестиционного имущества и основных средств	2 655	4 468
Погашение займов	14 329	1 104
Выбытие проектов за вычетом выбывших денежных средств	2	(2)
Проценты полученные	1 099	146
Чистое (расходование)/поступление денежных средств по инвестиционной деятельности – продолжающаяся деятельность	(27 763)	32 455
Чистое (расходование)/поступление денежных средств по инвестиционной деятельности – прекращенная деятельность	(10)	25
Чистое (расходование)/поступление денежных средств по инвестиционной деятельности	(27 773)	32 480
Движение денежных средств по финансовой деятельности		
Получение кредитов и займов, выпуск облигаций (Прим. 27)	193 353	188 872
Погашение кредитов и займов, облигаций (Прим. 27)	(127 763)	(143 523)
Дивиденды, выплаченные акционерам (Прим. 27)	(16 526)	–
Приобретение неконтрольной доли участия (Прим. 18)	–	(691)
Погашение обязательства по договору финансовой аренды (Прим. 27)	(281)	(134)
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности – продолжающаяся деятельность	48 783	44 524
Чистое расходование денежных средств по финансовой деятельности – прекращенная деятельность (Прим. 27)	(22)	(1 369)
Чистое поступление денежных средств по финансовой деятельности	48 761	43 155
Влияние изменений обменных курсов на денежные средства и их эквиваленты	7 073	13 270
Чистое (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов	(10 236)	91 827
За вычетом влияния изменения денежных средств и их эквивалентов на прекращенную деятельность	395	–
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	145 938	54 111
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	135 307	145 938

Прилагаемые примечания на стр. 6-65 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированный отчет об изменениях в капитале**за год, закончившийся 31 декабря 2017 года***(в тысячах долларов США)*

	Приходится на участников материнской компании								
	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резерв по вкладу в уставный капитал	Резерв под объединение компаний	Накопленные убытки	Резерв по пересчету иностранной валюты	Итого	Неконтроль-ная доля участия	Итого капитал
На 31 декабря 2015 года	6 787	671 712	(22 006)	112 009	(103 484)	(391 688)	273 330	10 276	283 606
Прибыль за год	-	-	-	-	37 420	-	37 420	181	37 601
Прочий совокупный доход	-	-	-	-	-	53 006	53 006	1 857	54 863
Итого совокупный доход	-	-	-	-	37 420	53 006	90 426	2 038	92 464
Неконтрольная доля участия, возникшая в результате объединения компаний (Прим. 4.2)	-	-	-	-	-	-	-	10	10
Приобретение неконтрольной доли участия в ЗПИФ (Прим. 18)	-	-	-	-	(681)	-	(681)	(10)	(691)
Приобретение неконтрольной доли участия в ЖСПК (Прим. 18)	-	-	-	-	(529)	-	(529)	(2 007)	(2 536)
Выбытие дочерних компаний (Прим. 18)	-	-	-	-	-	-	-	176	176
Приобретение дочерней компании (Прим. 4.1)	-	-	(46 946)	-	-	-	(46 946)	-	(46 946)
Распределение капитала в пользу акционера (Прим. 18)	-	-	(1 813)	-	-	-	(1 813)	-	(1 813)
Вклады акционера в капитал (Прим. 18)	-	-	509	-	-	-	509	-	509
Прочее	-	-	-	-	(15)	-	(15)	-	(15)
На 31 декабря 2016 года	6 787	671 712	(70 256)	112 009	(67 289)	(338 682)	314 281	10 483	324 764
На 1 января 2017 года	6 787	671 712	(70 256)	112 009	(67 289)	(338 682)	314 281	10 483	324 764
Влияние вступления в силу МСФО (IFRS) 15 (Прим. 3.3)	-	-	-	-	(2 002)	-	(2 002)	-	(2 002)
Пересчитанный входящий остаток на 1 января 2017 года по МСФО (IFRS) 15	6 787	671 712	(70 256)	112 009	(69 291)	(338 682)	312 279	10 483	322 762
Чистый убыток за год	-	-	-	-	(29 424)	-	(29 424)	159	(29 265)
Прочий совокупный доход	-	-	-	-	-	16 110	16 110	495	16 605
Итого совокупный доход/(убыток)	-	-	-	-	(29 424)	16 110	(13 314)	654	(12 660)
Дивиденды, выплаченные участникам материнской компании (Прим. 18)	-	-	-	-	(16 359)	-	(16 359)	-	(16 359)
Вклады акционеров в капитал (Прим. 18)	-	-	1 525	-	-	-	1 525	-	1 525
На 31 декабря 2017 года	6 787	671 712	(68 731)	112 009	(115 074)	(322 572)	284 131	11 137	295 268

Прилагаемые примечания на стр. 6-65 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

(в тысячах долларов США)

1. Общие сведения

Данная консолидированная финансовая отчетность компании RSG International Ltd (далее по тексту – «Компания») и ее дочерних компаний (далее по тексту – «RSG International» или «Группа») за год по 31 декабря 2017 года была утверждена к выпуску на основании решения совета директоров от XX июня 2018 года.

Компания RSG International Ltd была учреждена в Республике Кипр 24 марта 2008 года в качестве компании с ограниченной ответственностью в соответствии со ст. 113 кипрского Закона «О компаниях». Зарегистрированный офис Компании расположен по адресу: 16, Spyrou Kyprianou Avenue, H&S Centre, First Floor, Office 104, 6018, Ларнака, Кипр. Материнской компанией Группы является ООО «Кортрос».

Виктор Вексельберг является фактическим владельцем Группы.

Основная деятельность

Основной деятельностью Группы являются инвестиции в недвижимость и строительство объектов недвижимости для последующей продажи, сдачи в аренду или удержания в целях повышения стоимости капитала, а также строительство объектов офисной и жилой недвижимости в Москве и Московской области, Уральском федеральном округе, Северо-западном федеральном округе и других регионах Российской Федерации. Группа специализируется на проектах комплексного освоения территорий (КОТ), предусматривающих создание сбалансированного архитектурно-градостроительного решения (жилье, инфраструктура, работа, социальная сфера, досуг) и его воплощение на конкретном земельном участке.

Данная консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность компании RSG International Ltd и более сорока полностью принадлежащих ей дочерних компаний, а также одной дочерней компании, представляющей Уральский федеральный округ в рамках Группы, в которой доля участия миноритарного акционера составляет 3%.

Принцип непрерывности деятельности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основании допущения о непрерывности деятельности компании, которое предполагает реализацию активов и урегулирование обязательств и договорных обязательств в ходе обычной деятельности. За 2017 год Группа отразила в отчетности отток денежных средств по операционной деятельности в рамках продолжающейся деятельности в размере 38 184 тыс. долл. США и чистый убыток от продолжающейся деятельности в размере 22 807 тыс. долл. США. За 2016 год Группа отразила в отчетности отток денежных средств по операционной деятельности в рамках продолжающейся деятельности в размере 30 тыс. долл. США и чистую прибыль от продолжающейся деятельности в размере 38 648 тыс. долл. США.

Отток денежных средств, указанный выше, не создает риск в отношении непрерывности деятельности, поскольку по состоянию на 31 декабря 2017 года оборотные активы превышают краткосрочные обязательства на 326 233 тыс. долл. США (31 декабря 2016 года: 281 159 тыс. долл. США). Кроме того, по состоянию на 31 декабря 2017 года у Группы имеются неиспользованные кредитные линии в размере 73 380 тыс. долл. США (31 декабря 2016 года: 152 438 тыс. долл. США).

В течение следующих двенадцати месяцев Группа рассчитывает финансировать операционную и инвестиционную деятельность в первую очередь за счет денежных средств, поступающих от операционной деятельности, дополнительных кредитов, привлеченных от банков, а также пересмотра условий краткосрочных кредитов. По мнению руководства, Группа сможет привлечь необходимые средства и погасить задолженность при наступлении срока ее погашения.

Исходя из текущих рыночных условий совет директоров и руководство имеют достаточные основания полагать, что Группа располагает необходимыми ресурсами для продолжения деятельности в обозримом будущем. Соответственно, Группа и дальше будет придерживаться принципа непрерывности деятельности, лежащего в основе подготовки настоящей консолидированной финансовой отчетности.

(в тысячах долларов США)

2. Основные положения учетной политики

2.1 Основа подготовки финансовой отчетности

Заявление о соответствии

Настоящая консолидированная финансовая отчетность Группы за год по 31 декабря 2017 года была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»), принятыми Европейским союзом («ЕС»), и требованиями ст. 113 кипрского Закона «О компаниях».

Основа подготовки финансовой отчетности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена исходя из принципа учета по фактическим затратам, если далее не указано иное.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность представлена в долларах США с округлением всех значений до тысяч, если не указано иное. Функциональной валютой Компании и ее дочерних компаний является национальная валюта Российской Федерации – российский рубль («руб.»). На 31 декабря 2017 года основной обменный курс, использованный для пересчета остатков в консолидированном отчете Группы о финансовом положении из функциональной валюты в валюту представления, составлял 57,6002 руб. за 1 доллар США (2016 год: 60,6569 руб. за 1 доллар США). Средний обменный курс, использованный для пересчета консолидированного отчета Группы о прибылях и убытках из функциональной валюты в валюту представления, за первое полугодие 2017 года составил 57,9862 руб. за 1 доллар США, за второе полугодие 2017 года – 58,7137 руб. за 1 доллар США (2016 год: 70,2583 руб. за 1 доллар США и 63,8465 руб. за 1 доллар США соответственно). При возможности отнесения существенной отдельной сделки на определенную дату пересчет в доллары США производится с использованием обменного курса, действующего на дату совершения сделки.

Консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность Компании и ее дочерних компаний на 31 декабря 2017 года.

Дочерние компании консолидируются с даты приобретения, которая является датой получения Группой контроля над дочерней компанией, и продолжают консолидироваться до момента прекращения такого контроля. Дочерние компании готовят финансовую отчетность за тот же отчетный период, что и материнская компания, с использованием аналогичных принципов учета. Все внутригрупповые остатки по расчетам, доходы и расходы, нереализованная прибыль и убытки, а также дивиденды, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, исключены.

2.2 Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения

Подготовка консолидированной финансовой отчетности Группы требует от ее руководства вынесения суждений и определения оценочных значений и допущений на конец отчетного периода, которые влияют на представляемые в отчетности суммы выручки, расходов, активов и обязательств, а также на раскрытие информации об условных обязательствах. Однако неопределенность в отношении этих допущений и оценочных значений может привести к результатам, которые могут потребовать в будущем существенных корректировок балансовой стоимости актива или обязательства, в отношении которых принимаются подобные допущения и оценки.

Суждения

В процессе применения учетной политики Группы руководство использовало следующие суждения, оказывающие наиболее существенное влияние на суммы, признанные в консолидированной финансовой отчетности:

Приобретение компаний

Группа принимает решения относительно того, является ли приобретение компаний приобретением актива или объединением компаний, на основе суждений с учетом значимых факторов и анализа условий сделки, определяя «актив» и «объединение компаний», как указано в соответствующих МСФО.

(в тысячах долларов США)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.2 Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения (продолжение)

Оценочные значения и допущения

Основные допущения о будущем и прочие основные источники неопределенности в оценках на отчетную дату, которые могут послужить причиной существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, рассматриваются ниже. Допущения и оценочные значения Группы основаны на исходных данных, которыми она располагала на момент подготовки консолидированной финансовой отчетности.

Однако текущие обстоятельства и допущения относительно будущего могут изменяться ввиду рыночных изменений или неподконтрольных Группе обстоятельств. Такие изменения отражаются в допущениях по мере их возникновения.

Судебные иски

Руководство Группы применяет суждения при оценке и отражении в учете резервов и рисков возникновения условных обязательств, связанных с существующими судебными делами и прочими неурегулированными претензиями, которые должны быть урегулированы путем переговоров, посредничества, арбитражного разбирательства или государственного вмешательства, а также других условных обязательств. Суждение руководства необходимо при оценке вероятности удовлетворения иска против Группы или возникновения материального обязательства, и при определении возможной суммы окончательного урегулирования. Вследствие неопределенности, присущей процессу оценки, фактические расходы могут отличаться от первоначальной оценки резерва. Такие предварительные оценки могут изменяться по мере поступления новой информации, прежде всего, от собственных специалистов или от сторонних консультантов. Пересмотр таких оценок может оказать существенное влияние на будущие результаты операционной деятельности. Подробная информация представлена в Примечании 26.

Справедливая стоимость инвестиционного имущества

Инвестиционное имущество отражается по справедливой стоимости на отчетную дату. Прибыли и убытки, связанные с изменением справедливой стоимости инвестиционного имущества, включаются в отчет о прибылях и убытках за тот год, в котором они возникли.

Справедливая стоимость инвестиционного имущества определяется по результатам оценок, проведенных аккредитованным независимым оценщиком. Справедливая стоимость представляет собой сумму, по которой активы могут быть обменены в рамках операции между заинтересованным, желающим заключить сделку покупателем и заинтересованным, желающим заключить сделку продавцом, на рыночных условиях на дату оценки. Оценки для определения справедливой стоимости основываются на оценочных методах, предусматривающих значительную долю субъективных суждений при прогнозировании будущих денежных потоков и выработке других допущений. Группа выбрала методику оценки стоимости на основе следующих подходов:

- ▶ доходный подход / метод дисконтированных денежных потоков (ДДП);
- ▶ сравнительный подход.

В ходе проведенного анализа преимущества и недостатки каждого из использованных методов рассматривались применительно к оцениваемому имуществу и с учетом рыночной информации. Итоговые выводы относительно рыночной и справедливой стоимости инвестиционного имущества формировались на основе всех значимых факторов с использованием максимально объективных суждений.

Методы оценки стоимости инвестиционного имущества

Метод дисконтированных денежных потоков основан на прогнозировании серии периодических денежных потоков по объекту имущества, используемому в операционной деятельности, либо объекту имущества на этапе застройки. К таким прогнозным денежным потокам применяется соответствующая ставка дисконтирования, основанная на рыночных данных, для получения показателя приведенной стоимости потока доходов, связанного с этим объектом.

(в тысячах долларов США)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.2 Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения (продолжение)

Расчетные периодические денежные потоки, как правило, оцениваются в сумме валового дохода за вычетом убытков, связанных с наличием пустующих площадей и взысканием задолженности, а также операционных расходов/затрат. Серия периодических поступлений чистых операционных доходов вместе с оценочным значением стоимости на момент возврата предыдущему собственнику/окончания периода владения/выхода из инвестиций, для которого используется традиционный подход к оценке и которое ожидается на конец прогнозного периода, дисконтируется для получения приведенной стоимости. Сумма значений чистой приведенной стоимости соответствует рыночной стоимости объекта имущества.

Сравнительный подход заключается в сборе данных о ценах продажи и предложении объектов имущества, аналогичных оцениваемым объектам. Затем цены по аналогичным объектам корректируются с учетом их существенных отличий от оцениваемых объектов. После корректировки цены могут использоваться для определения рыночной цены оцениваемых объектов. Сравнительный подход принимает во внимание соотношение предложения и спроса на рынке, а также другие внешние факторы.

Справедливая стоимость финансовых инструментов

Если справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, отраженных в отчете о финансовом положении, не может быть определена на основании данных активных рынков, она определяется с использованием методов оценки, включая модель дисконтированных денежных потоков. В качестве исходных данных для этих моделей по возможности используется информация с наблюдаемых рынков, однако в тех случаях, когда это не представляется практически осуществимым, требуется определенная доля суждения для установления справедливой стоимости. Суждения включают учет таких исходных данных как риск ликвидности, кредитный риск и волатильность. Изменения в допущениях относительно данных факторов могут оказать влияние на справедливую стоимость финансовых инструментов, отраженную в финансовой отчетности.

Справедливая стоимость активов и обязательств, приобретенных при объединении компаний

Группа обязана отдельно учитывать на дату приобретения идентифицируемые активы, обязательства и условные обязательства, приобретенные или принятые на себя в рамках сделки по объединению компаний по их справедливой стоимости, что предполагает использование оценок.

Такие оценки основываются на оценочных методах (метод дисконтированных денежных потоков или сравнительный подход), предусматривающих значительную долю субъективных суждений при прогнозировании будущих денежных потоков и выработке других допущений.

Обесценение основных средств

На каждую отчетную дату Группа оценивает актив на предмет наличия признаков возможного обесценения. Если подобные признаки имеют место, Группа проводит оценку возмещаемой суммы такого актива. Возмещаемая стоимость актива – это наибольшая из следующих величин: справедливой стоимости актива или подразделения, генерирующего денежные потоки (ПГДП), за вычетом расходов на продажу, и стоимости от использования актива. Возмещаемая стоимость определяется для отдельного актива, кроме случаев, когда актив не генерирует приток денежных средств, которые, в основном, независимы от притоков, генерируемых другими активами или группами активов. В случае если балансовая стоимость актива превышает его возмещаемую сумму, такой актив считается обесцененным и его стоимость списывается до возмещаемой суммы. При оценке стоимости от использования расчетные будущие денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием ставки дисконтирования до налогообложения, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и рисков, относящихся к данным активам. В 2016 году Группа выявила и признала убыток от обесценения в размере 7 238 тыс. долл. США. В 2017 году Группа не выявила убытков от обесценения.

Выявление признаков обесценения основных средств предусматривает использование оценок, которые включают, в частности, причину, сроки и сумму обесценения. Обесценение основывается на анализе значительного числа факторов, таких как изменения в текущих условиях конкуренции, ожидания подъема в отрасли, увеличение стоимости капитала, изменения в возможностях привлечения финансирования в будущем, технологическое устаревание, прекращение обслуживания, текущая стоимость замещения и прочие изменения в обстоятельствах, указывающие на наличие обесценения. Определение возмещаемой суммы ПГДП требует использования оценок руководства. Определение стоимости от использования включает методы, основанные на оценке ожидаемых будущих дисконтированных денежных потоков и требующие от Группы проведения оценки таких потоков на уровне ПГДП, а также выбора обоснованной ставки дисконтирования для расчета приведенной стоимости денежных потоков. Такие оценки, включая используемые методы, могут оказать существенное влияние на стоимость от использования и, в конечном итоге, на сумму обесценения.

(в тысячах долларов США)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.2 Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения (продолжение)

Затраты на разработку

Затраты на разработку капитализируются в соответствии с учетной политикой. Первоначальная капитализация затрат основывается на суждении руководства о том, что технологическая и экономическая осуществимость проекта подтверждается, как правило, когда проект по разработке продукта достигает определенной стадии в соответствии с установленной моделью разработки проектов.

Текущие налоги

Группа признает обязательства по текущим налогам исходя из оценок возможности начисления дополнительных налогов к уплате. Если итоговые суммы урегулирования таких вопросов отличаются от первоначально отраженных сумм, то разницы оказывают влияние на расходы по налогу на прибыль в том периоде, в котором производится такой расчет. Подробная информация представлена в Примечании 26.

Резервы

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой возможной цены реализации (Примечание 14). Чистая возможная цена реализации оценивается с учетом рыночных условий и цен, существующих на дату отчета о финансовом положении, и определяется менеджерами Группы по продажам и маркетингу. Оценка чистой возможной цены реализации запасов проводится исходя из наиболее надежных данных на дату оценки. Такая оценка учитывает колебания цен и затрат, непосредственно связанные с событиями, произошедшими после отчетной даты, при условии, что они подтверждают наличие условий, существовавших на конец отчетного периода. На 31 декабря 2017 и 2016 годов в отношении запасов был создан резерв чистой возможной цены реализации в размере 30 609 тыс. долл. США и 34 892 тыс. долл. США соответственно.

Группа формирует резервы на сомнительную дебиторскую задолженность и задолженность по займам выданным для учета оценочных убытков, которые могут возникнуть в связи с неспособностью клиентов осуществить требуемые платежи. При оценке достаточности резерва на сомнительную задолженность руководство исходит из собственной оценки текущей экономической ситуации в целом, распределения непогашенных остатков дебиторской задолженности по срокам возникновения, принятой практики списания, кредитоспособности клиента и изменений в условиях платежа. Изменение общих экономических условий, ситуации в отрасли или результатов деятельности конкретного покупателя или заказчика может потребовать внесения корректировок в суммы резерва на сомнительную задолженность, отраженные в консолидированной финансовой отчетности. Резервы на сомнительную дебиторскую задолженность и предоплату были созданы в сумме 10 989 тыс. долл. США и 1 472 тыс. долл. США на 31 декабря 2017 года и 11 752 тыс. долл. США и 1 093 тыс. долл. США на 31 декабря 2016 года соответственно (Примечание 15, Примечание 16).

Отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы анализируются на каждую отчетную дату и уменьшаются в той степени, в которой отсутствует вероятность получения достаточной налогооблагаемой прибыли, которая позволит использовать отложенный налоговый актив полностью или частично. Оценка указанной вероятности включает в себя субъективные суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности. При оценке вероятности будущего использования отложенных налоговых активов учитываются различные факторы, в т.ч. прошлые результаты операционной деятельности, планы операционной деятельности, истечение срока действия переноса налоговых убытков и стратегии налогового планирования. Если фактические результаты отличаются от этих оценок, или если эти оценки должны быть скорректированы в будущем, то это может оказать отрицательное влияние на финансовое положение, результаты операционной деятельности и движение денежных средств Группы. В случае если оценка суммы отложенных налоговых активов, которые можно использовать в будущем, снижается, данное снижение признается в отчете о прибылях и убытках.

2.3 Объединение компаний и гудвил

Объединения компаний учитываются с использованием метода приобретения. Неконтрольная доля участия (ранее называвшаяся долей меньшинства) оценивается пропорционально доле в идентифицируемых чистых активах приобретаемой компании.

Вознаграждение, передаваемое при объединении компаний, первоначально оценивается по справедливой стоимости, которая определяется как сумма справедливой стоимости активов и обязательств, переданных бывшим владельцам приобретаемой компании на дату приобретения и приобретаемой доли участия.

(в тысячах долларов США)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.3 Объединение компаний и гудвил (продолжение)

Гудвил изначально оценивается по первоначальной стоимости, определяемой как превышение стоимости переданного вознаграждения, неконтрольной доли участия в приобретенной компании и определенной на дату приобретения справедливой стоимости ранее принадлежавшей покупателю доли в капитале приобретенной компании над справедливой стоимостью ее идентифицируемых активов и обязательств на дату приобретения. В случае если данная величина меньше справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств приобретенной компании, соответствующая разница признается как прибыль от выгодной покупки в составе прибыли или убытка.

После первоначального признания гудвил отражается по первоначальной стоимости за вычетом любых накопленных убытков от обесценения. Группа анализирует гудвил на предмет обесценения не реже одного раза в год. Для целей тестирования гудвила, приобретенного при объединении компаний, на предмет обесценения, гудвил, начиная с даты приобретения компании Группой, распределяется на каждое из подразделений Группы, генерирующих денежные потоки, которые, как предполагается, извлекут выгоду от объединения компаний, независимо от того, относятся другие активы или обязательства приобретаемой компании к указанным подразделениям или нет.

Если гудвил составляет часть ПГДП и часть этого подразделения выбывает, гудвил, относящийся к выбывающей деятельности, включается в балансовую стоимость этой деятельности при определении прибыли или убытка от ее выбытия. В этом случае выбывающий гудвил оценивается исходя из относительной стоимости выбывающей части подразделения и части ПГДП, оставшейся в составе Группы.

Приобретение неконтрольных долей участия

Изменение доли участия материнской компании в дочерней компании без потери контроля учитывается как операция с капиталом (т.е. операции с собственниками, выступающими в качестве таковых). Разница между суммой, на которую корректируется неконтрольная доля участия, и справедливой стоимостью вознаграждения, выплаченного или полученного, отражается непосредственно в капитале в составе резерва под объединение компаний и относится на владельцев материнской компании.

Объединение компаний под общим контролем

Объединение компаний в рамках операций со сторонами, находящимися под общим контролем с Группой, учитываются с при помощи метода объединения долей.

Активы и обязательства компаний, переданных между сторонами, находящимися под общим контролем, отражаются по их балансовой стоимости в отчетности передающей компании (предшествующего владельца) на дату перехода. Гудвил, возникающий при приобретении компании предшествующим владельцем, также отражается в данной финансовой отчетности. Разница между общей балансовой стоимостью приобретенных чистых активов и суммой выплаченного вознаграждения учтена в данной консолидированной финансовой отчетности в составе капитала. Активы, обязательства и расходы приобретенной компании включаются в консолидированную финансовую отчетность с даты объединения компаний.

2.4 Инвестиции в ассоциированные компании

Инвестиции Группы в ее ассоциированные компании учитываются по методу долевого участия и первоначально признаются по фактической стоимости, включая гудвил. Ассоциированная компания – это компания, на которую Группа оказывает существенное влияние, но которая не является ни дочерней компанией, ни совместным предприятием. Последующие изменения в балансовой стоимости отражают изменения доли Группы в чистых активах ассоциированной компании, произошедшие после приобретения. Доля Группы в прибылях и убытках ассоциированных компаний отражается в отчете о прибылях и убытках, а ее доля в изменениях прочего совокупного дохода отражается в составе прочего совокупного дохода. Однако если доля Группы в убытках ассоциированной компании равна или превышает ее долю участия в этой ассоциированной компании, Группа не признает дальнейших убытков, за исключением случаев, когда Группа обязана осуществлять платежи в адрес ассоциированной компании или от ее имени.

Нереализованная прибыль по операциям между Группой и ее ассоциированными компаниями исключается в части, соответствующей доле Группы в ассоциированных компаниях; нереализованные убытки также исключаются, кроме тех случаев, когда соответствующая операция свидетельствует об обесценении переданного актива.

(в тысячах долларов США)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.5 Пересчет иностранных валют

Компании Группы, зарегистрированные на территории Республики Кипр и в Российской Федерации, ведут бухгалтерский учет в российских рублях и составляют финансовую отчетность в соответствии с МСФО, принятыми Европейским союзом (ЕС), и требованиями ст. 113 кипрского Закона «О компаниях», а также в соответствии с законодательными актами, регулирующими бухгалтерский учет и отчетность в Российской Федерации. Настоящая финансовая отчетность подготовлена на основе данных бухгалтерского учета по российским нормам с корректировками и переклассификацией статей, отраженными с целью достоверного представления информации в соответствии с учетной политикой Группы. Основные корректировки относятся к использованию справедливой стоимости и налогу на прибыль.

Функциональной валютой Группы является российский рубль («руб.»). Валютой представления отчетности Группы является доллар США, поскольку представление в долларах США удобно для пользователей консолидированной финансовой отчетности.

На отчетную дату активы и обязательства пересчитываются в валюту представления по курсу на дату отчета о финансовом положении, а их доходы и расходы за первое полугодие пересчитываются по среднему курсу за первое полугодие, а доходы и расходы за второе полугодие пересчитываются по среднему курсу за второе полугодие. Курсовые разницы, возникающие при пересчете в валюту представления, отражаются в отдельном компоненте капитала в составе прочего совокупного дохода. При выбытии дочерней компании, функциональная валюта которой отлична от доллара США, общая сумма, отраженная в составе капитала, относящаяся к данной дочерней компании, признается в отчете о прибылях и убытках.

Операции в иностранных валютах в каждой дочерней компании Группы первоначально отражаются в функциональной валюте по курсу на дату операции. Немонетарные статьи, отражаемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, учитываются в функциональной валюте по курсам, действующим на дату определения справедливой стоимости.

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются в функциональную валюту по курсу на отчетную дату. Разницы, возникающие при пересчете, отражаются в составе отрицательных/положительных курсовых разниц в отчете о прибылях и убытках.

Гудвил, возникающий при приобретении зарубежного предприятия, а также корректировки для приведения балансовых сумм активов и обязательств, возникающих при приобретении, к справедливой стоимости, учитываются как активы и обязательства иностранного предприятия и пересчитываются по курсу на дату закрытия.

2.6 Финансовые инструменты

i) Финансовые активы

Первоначальное признание и оценка

Финансовые активы, находящиеся в сфере действия МСФО (IAS) 39, классифицируются как финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток; займы и дебиторская задолженность; инвестиции, удерживаемые до погашения; финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи; производные инструменты, определенные в качестве инструментов хеджирования при эффективном хеджировании. Группа определяет классификацию финансовых активов при их первоначальном признании.

Финансовые активы первоначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной в случае инвестиций, не переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, на непосредственно связанные с ними затраты по сделке.

Все сделки по покупке или продаже финансовых активов, требующие поставку активов в срок, устанавливаемый законодательством или правилами, принятыми на определенном рынке (торговля на «стандартных условиях»), признаются на дату заключения сделки, то есть на дату, когда Группа принимает на себя обязательство купить или продать актив.

Финансовые активы Группы включают в себя денежные средства и краткосрочные депозиты, торговую и прочую дебиторскую задолженность, займы и прочую дебиторскую задолженность, а также котируемые и некотируемые финансовые инструменты.

(в тысячах долларов США)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.6 Финансовые инструменты (продолжение)

Последующая оценка

Последующая оценка финансовых активов зависит от их классификации следующим образом:

Займы и дебиторская задолженность

Займы и дебиторская задолженность представляют собой производные финансовые активы с установленными или определяемыми выплатами, которые не котируются на активном рынке. После первоначального признания финансовые активы такого рода оцениваются по амортизированной стоимости, определяемой с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость рассчитывается с учетом дисконтов или премий при приобретении, а также комиссионных расходов или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация на основе использования эффективной процентной ставки включается в состав финансовых доходов в отчете о прибылях и убытках. Расходы, обусловленные обесценением, признаются в отчете о прибылях и убытках в составе затрат по финансированию в случае займов и в составе себестоимости реализации или прочих операционных расходов в случае дебиторской задолженности.

Финансовые инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи

Финансовые инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи, включают в себя долевыми и долговые ценные бумаги. Долевые инвестиции, классифицированные в качестве имеющихся в наличии для продажи – это такие инвестиции, которые не были классифицированы ни как предназначенные для торговли, ни как переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Долговые ценные бумаги в данной категории – это такие ценные бумаги, которые компания намеревается удерживать в течение неопределенного периода времени и которые могут быть проданы для целей обеспечения ликвидности или в ответ на изменение рыночных условий.

После первоначального признания финансовые инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи, оцениваются по справедливой стоимости, а нереализованные доходы или расходы по ним признаются в качестве прочего совокупного дохода в составе фонда инструментов, имеющихся в наличии для продажи, вплоть до момента прекращения признания инвестиции (в таком случае накопленные доходы или расходы признаются в составе прочих операционных доходов) или ее обесценения (в таком случае накопленные расходы переклассифицируются из фонда инструментов, имеющихся в наличии для продажи, в состав прибыли или убытка, и признаются в качестве затрат по финансированию).

Группа анализирует свои финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, на предмет справедливости допущения о возможности и наличии намерения продать их в ближайшем будущем. Если Группа не в состоянии осуществлять торговлю данными активами ввиду отсутствия активных рынков для них, Группа в редких случаях может принять решение о переклассификации таких финансовых активов.

Переклассификация в категорию займов и дебиторской задолженности разрешается в том случае, если финансовый актив удовлетворяет определению займов и дебиторской задолженности, и при этом Группа имеет возможность и намеревается удерживать данные активы в обозримом будущем или до погашения. Переклассификация в состав инвестиций, удерживаемых до погашения, разрешается только в том случае, если компания имеет возможность и намеревается удерживать финансовый актив до погашения.

В случае финансовых активов, переклассифицированных из состава категории «имеющиеся в наличии для продажи», связанные с ними доходы или расходы, ранее признанные в составе капитала, амортизируются в составе прибыли или убытка на протяжении оставшегося срока инвестиций с применением эффективной процентной ставки. Разница между новой оценкой амортизированной стоимости и ожидаемыми денежными потоками также амортизируется на протяжении оставшегося срока использования актива с применением эффективной процентной ставки. Если впоследствии актив признается обесцененным, сумма, отраженная в составе капитала, переклассифицируется в отчет о прибылях и убытках.

(в тысячах долларов США)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.6 Финансовые инструменты (продолжение)

Прекращение признания

Финансовый актив (или, где применимо – часть финансового актива или часть группы аналогичных финансовых активов) прекращает признаваться, если:

- ▶ срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек;
- ▶ Группа передала свои права на получение денежных потоков от актива либо взяла на себя обязательство по выплате третьему лицу получаемых денежных потоков в полном объеме и без существенной задержки по «транзитному» соглашению; и либо (а) Группа передала практически все риски и выгоды от актива, либо (б) Группа не передала, но и не сохраняет за собой, практически все риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

Если Группа передала свои права на получение денежных потоков от актива, либо заключила транзитное соглашение, и при этом не передала, но и не сохранила за собой, практически все риски и выгоды от актива, а также не передала контроль над активом, актив признается в той степени, в которой Группа продолжает свое участие в переданном активе.

В этом случае Группа также признает соответствующее обязательство. Переданный актив и соответствующее обязательство оцениваются на основе, которая отражает права и обязательства, сохраненные Группой.

Продолжающееся участие, которое принимает форму гарантии по переданному активу, признается по наименьшей из следующих величин: первоначальной балансовой стоимости актива и максимальной суммы вознаграждения, выплата которой может быть потребована от Группы.

ii) Обесценение финансовых активов

На каждую отчетную дату Группа оценивает наличие объективных признаков обесценения финансового актива или группы финансовых активов. Финансовый актив или группа финансовых активов считаются обесцененными тогда и только тогда, когда существует объективное свидетельство обесценения в результате одного или более событий, произошедших после первоначального признания актива (наступление «случая несения убытка»), которые оказали поддающееся надежной оценке влияние на ожидаемые будущие денежные потоки по финансовому активу или группе финансовых активов.

Свидетельства обесценения могут включать в себя указания на то, что должник или группа должников испытывают существенные финансовые трудности, не могут обслуживать свою задолженность или неисправно осуществляют выплату процентов или основной суммы задолженности, а также вероятность того, что ими будет проведена процедура банкротства или финансовой реорганизации иного рода. Кроме того, к таким свидетельствам относятся наблюдаемые данные, указывающие на наличие поддающегося оценке снижения ожидаемых денежных потоков по финансовому инструменту, в частности, такие как изменение объемов просроченной задолженности или экономических условий, находящихся в определенной взаимосвязи с отказами от исполнения обязательств по выплате долгов.

Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости

В отношении финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, Группа сначала проводит отдельную оценку существования объективных свидетельств обесценения индивидуально значимых финансовых активов, либо совокупно по финансовым активам, не являющимся индивидуально значимыми.

Если Группа определяет, что объективные признаки обесценения индивидуально оцениваемого финансового актива отсутствуют, вне зависимости от его значимости, она включает данный актив в группу финансовых активов с аналогичными характеристиками кредитного риска, а затем оценивает данные активы на предмет обесценения на совокупной основе. Активы, отдельно оцениваемые на предмет обесценения, по которым признается либо продолжает признаваться убыток от обесценения, не включаются в коллективную оценку на предмет обесценения.

При наличии объективного свидетельства несения убытка от обесценения сумма убытка оценивается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков (без учета будущих ожидаемых кредитных убытков, которые еще не были понесены). Приведенная стоимость расчетных будущих денежных потоков дисконтируется по первоначальной эффективной процентной ставке по финансовому активу. Если процентная ставка по займу является переменной, ставка дисконтирования для оценки убытка от обесценения представляет собой текущую эффективную ставку процента.

(в тысячах долларов США)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.6 Финансовые инструменты (продолжение)

Балансовая стоимость актива снижается посредством использования счета резерва, а сумма убытка признается в отчете о прибылях и убытках. Начисление процентного дохода по сниженной балансовой стоимости продолжается, основываясь на процентной ставке, используемой для дисконтирования будущих денежных потоков с целью оценки убытка от обесценения. Процентные доходы отражаются в составе финансовых доходов в отчете о прибылях и убытках. Займы вместе с соответствующими резервами списываются, если отсутствует реалистичная перспектива их возмещения в будущем, а все доступное обеспечение было реализовано, либо передано Группе. Если в течение следующего года сумма расчетного убытка от обесценения увеличивается либо уменьшается ввиду какого-либо события, произошедшего после признания обесценения, сумма ранее признанного убытка от обесценения увеличивается либо уменьшается посредством корректировки счета резерва. Если предыдущее списание стоимости финансового инструмента позднее восстанавливается, сумма восстановления признается в составе затрат по финансированию в отчете о прибылях и убытках.

Приведенная стоимость расчетных будущих денежных потоков дисконтируется по первоначальной эффективной процентной ставке по финансовому активу. Если процентная ставка по займу является переменной, ставка дисконтирования для оценки убытка от обесценения представляет собой текущую эффективную ставку процента.

Финансовые инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи

В отношении финансовых инвестиций, имеющихся в наличии для продажи, Группа на каждую отчетную дату оценивает существование объективных свидетельств того, что инвестиция или группа инвестиций подверглись обесценению.

В случае инвестиций в долевые инструменты, классифицированных как имеющиеся в наличии для продажи, объективные свидетельства будут включать существенное или продолжительное снижение справедливой стоимости инвестиций ниже уровня их первоначальной стоимости. «Существенность» необходимо оценивать в сравнении с первоначальной стоимостью инвестиций, а «продолжительность» – в сравнении с периодом, в течение которого справедливая стоимость была меньше первоначальной стоимости. При наличии свидетельств обесценения, сумма совокупного убытка, оцененная как разница между стоимостью приобретения и текущей справедливой стоимостью, за вычетом ранее признанного в отчете о прибылях и убытках убытка от обесценения по данным инвестициям, исключается из прочего совокупного дохода и признается в отчете о прибылях и убытках.

Убытки от обесценения по инвестициям в долевые инструменты не восстанавливаются через отчет о прибылях и убытках, увеличение их справедливой стоимости после обесценения признается непосредственно в составе прочего совокупного дохода.

В случае долговых инструментов, классифицированных как имеющиеся в наличии для продажи, обесценение оценивается на основе тех же критериев, которые применяются в отношении финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости. Однако сумма отраженного убытка от обесценения представляет собой накопленный убыток, оцененный как разница между амортизированной стоимостью и текущей справедливой стоимостью, за вычетом убытка от обесценения по данным инвестициям, ранее признанного в отчете о прибылях и убытках.

Начисление процентов в отношении уменьшенной балансовой стоимости актива продолжается по процентной ставке, использованной для дисконтирования будущих денежных потоков с целью оценки убытка от обесценения.

Процентные доходы отражаются в составе доходов от финансирования. Если в течение следующего года справедливая стоимость долгового инструмента возрастает, и данный рост можно объективно связать с событием, произошедшим после признания убытка от обесценения в отчете о прибылях и убытках, убыток от обесценения восстанавливается через отчет о прибылях и убытках.

(в тысячах долларов США)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.6 Финансовые инструменты (продолжение)

iii) Финансовые обязательства

Первоначальное признание и оценка

Финансовые обязательства, находящиеся в сфере действия МСФО (IAS) 39, классифицируются соответственно как финансовые обязательства, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кредиты и займы, выпущенные долговые ценные бумаги или производные инструменты, определенные в качестве инструментов хеджирования при эффективном хеджировании. Группа определяет классификацию финансовых обязательств при их первоначальном признании.

Все финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной в случае кредитов и займов на непосредственно связанные с ними затраты по сделке.

Финансовые обязательства Группы включают кредиторскую задолженность, банковские овердрафты, кредиты и займы.

Последующая оценка

Последующая оценка финансовых обязательств зависит от их классификации следующим образом:

Финансовые обязательства, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Категория «финансовые обязательства, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток» включает финансовые обязательства, предназначенные для торговли, и финансовые обязательства, определенные при первоначальном признании в качестве переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые обязательства классифицируются как предназначенные для торговли, если они приобретены с целью продажи в ближайшем будущем. Эта категория включает производные финансовые инструменты, в которых Группа является стороной по договору, не определенные в качестве инструментов хеджирования в операциях хеджирования, как они определены в МСФО (IAS) 39. Выделенные встроенные производные инструменты также классифицируются в качестве предназначенных для торговли, за исключением случаев, когда они определяются как инструменты эффективного хеджирования.

Доходы и расходы по обязательствам, предназначенным для торговли, признаются в отчете о прибылях и убытках.

Группа не имеет финансовых обязательств, определенных ею при первоначальном признании в качестве переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Кредиты, займы и выпущенные долговые ценные бумаги

После первоначального признания процентные кредиты и займы, а также выпущенные долговые ценные бумаги оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Доходы и расходы по таким финансовым обязательствам признаются в отчете о прибылях и убытках при прекращении их признания, а также по мере начисления амортизации с использованием эффективной процентной ставки.

Амортизированная стоимость рассчитывается с учетом дисконтов или премий при приобретении, а также комиссионных расходов или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация на основе использования эффективной процентной ставки включается в состав затрат по финансированию в отчете о прибылях и убытках.

iv) Взаимозачет финансовых инструментов

Финансовые активы и финансовые обязательства подлежат взаимозачету, а нетто-сумма – представлению в консолидированном отчете о финансовом положении тогда и только тогда, когда имеется осуществимое в настоящий момент юридическое право на взаимозачет признанных сумм, а также намерение произвести расчет на нетто-основе, либо реализовать активы и одновременно с этим погасить обязательства.

(в тысячах долларов США)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.6 Финансовые инструменты (продолжение)

в) Справедливая стоимость финансовых инструментов

Справедливая стоимость финансовых инструментов, торговля которыми осуществляется на активных рынках на каждую отчетную дату, определяется исходя из рыночных котировок или котировок дилеров (котировки на покупку для длинных позиций и котировки на продажу для коротких позиций), без вычета затрат по сделке.

Для финансовых инструментов, торговля которыми не осуществляется на активном рынке, справедливая стоимость определяется путем применения соответствующих методик оценки. Такие методики могут включать использование цен недавно проведенных на коммерческой основе сделок, использование текущей справедливой стоимости аналогичных инструментов; анализ дисконтированных денежных потоков либо другие модели оценки.

Анализ справедливой стоимости финансовых инструментов и дополнительная информация о методах ее определения приводится в Примечании 27.

2.7 Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства, отражаемые в отчете о финансовом положении, включают денежные средства в банках и наличные денежные средства, а также краткосрочные депозиты с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев.

2.8 Запасы

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой возможной цены реализации. Чистая возможная цена реализации – это расчетная цена реализации в ходе обычной деятельности за вычетом расчетных расходов на завершение производства и расходов по продаже.

Завершенные и незавершенные объекты строительства

Завершенные и незавершенные объекты строительства – объекты недвижимости, приобретенные или находящиеся на стадии строительства, предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности, а не для получения арендных платежей или доходов от прироста стоимости капитала. Данные объекты недвижимости отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости или чистой возможной цены реализации. Стоимость определяется в индивидуальном порядке и учитывает следующее:

- ▶ права владения и права аренды земельными участками;
- ▶ затраты на планирование и разработку, затраты на подготовку строительной площадки;
- ▶ стоимость сырья;
- ▶ затраты на оплату труда и суммы, выплаченные строительным субподрядчикам;
- ▶ накладные расходы в строительстве, распределенные пропорционально стадии завершения строительства объекта при обычном уровне загрузки операционных мощностей;
- ▶ расходы по займам.

Стоимость завершенных и незавершенных объектов недвижимости, признанная в составе прибыли или убытка от выбытия, определяется с учетом специальных расходов, понесенных при продаже данных запасов, и доли общих расходов, определенной исходя из соответствующего размера реализуемого имущества.

Запасы классифицируются как краткосрочные при соблюдении следующих условий: i) строительство продолжается; ii) завершение строительства и продажа актива ожидаются в ближайшем будущем (в пределах обычных сроков выполнения работ, превышающих один календарный год), при этом значительных отставаний от графика строительных работ не предполагается. В остальных случаях запасы классифицируются как долгосрочные.

Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы классифицируются как краткосрочные, даже если они не будут реализованы в течение 12 месяцев после отчетной даты.

(в тысячах долларов США)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)**2.8 Запасы (продолжение)**

Группа заключает с местными органами власти договоры об инвестировании/совместном инвестировании в жилищное строительство. В рамках данных инвестиционных договоров к Группе могут предъявляться требования о строительстве и передаче местным органам власти:

- ▶ отдельных социальных объектов, в т.ч. школ и детских садов, после завершения их строительства;
- ▶ отдельных объектов инфраструктуры (систем водо-, электро- и теплоснабжения, дорог и т.д.) при строительстве жилых районов.

Если затраты относятся непосредственно к строящимся зданиям, то затраты на строительство указанных объектов отражаются в составе общих затрат на строительство зданий, в отношении которых у Группы имеются инвестиционные права.

2.9 Основные средства

Основные средства отражаются по стоимости приобретения или строительства, за вычетом накопленной амортизации и накопленного обесценения. Такая стоимость включает в себя затраты, связанные с заменой установок и оборудования, если они отвечают критериям признания. На каждую отчетную дату руководство Группы определяет наличие признаков обесценения основных средств. Если выявлен хотя бы один такой признак, руководство оценивает возмещаемую стоимость, которая определяется как наибольшая из двух величин: справедливой стоимости актива за вычетом затрат по реализации, с одной стороны, и стоимости от использования, с другой стороны. Балансовая стоимость актива уменьшается до возмещаемой суммы, а разница отражается в качестве расхода (убытка от обесценения) в отчете о прибылях и убытках.

Убыток от обесценения актива, признанный в прошлые отчетные периоды, сторнируется, если произошло изменение оценок, использованных при определении возмещаемой суммы.

Амортизация основных средств рассчитывается линейным методом. Сроки амортизации, приблизительно равные расчетным срокам полезной службы соответствующих активов, представлены ниже:

	<u>Годы</u>
Здания	От 30 до 50
Оборудование и инвентарь	30
Офисное и прочее оборудование	От 3 до 10
Улучшение арендованной собственности	Более короткий из двух сроков: срока полезной службы и срока операционной аренды

Прекращение признания основных средств или их значительного компонента происходит при их выбытии или в случае, если в будущем не ожидается получение экономических выгод от использования или выбытия данного актива. Доход или расход, возникающие в результате прекращения признания актива (рассчитанные как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива), включаются в отчет о прибылях и убытках за тот отчетный год, в котором было прекращено признание актива.

Остаточная стоимость, сроки полезного использования и методы начисления амортизации активов анализируются в конце каждого отчетного года и корректируются по мере необходимости.

Расходы на ремонт и техобслуживание относятся на затраты по мере их осуществления. Затраты на реконструкцию и модернизацию капитализируются, а замененные объекты списываются.

Затраты на проведение крупномасштабных инспекций отражаются в составе балансовой стоимости основных средств как замена оборудования, если они отвечают критериям признания.

(в тысячах долларов США)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.10 Нематериальные активы

Нематериальные активы, которые были приобретены отдельно, при первоначальном признании оцениваются по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью нематериальных активов, приобретенных в результате объединения бизнеса, является их справедливая стоимость на дату приобретения. После первоначального признания нематериальные активы отражаются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. Нематериальные активы, произведенные внутри компании, за исключением капитализированных затрат на разработку продуктов, не капитализируются, и соответствующий расход отражается в отчете о прибылях и убытках за отчетный год, в котором он возник.

Срок полезного использования нематериальных активов может быть либо ограниченным, либо неопределенным.

Нематериальные активы с ограниченным сроком полезного использования амортизируются в течение этого срока с помощью линейного метода 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 года. Изменение предполагаемого срока полезного использования или предполагаемой структуры потребления будущих экономических выгод, относящихся к активу, отражается в финансовой отчетности как изменение периода или метода начисления амортизации, в зависимости от ситуации, и учитывается как изменение учетных оценок.

Расходы на амортизацию нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования либо признаются в отчете о прибылях и убытках в той категории расходов, которая соответствует функции нематериального актива, либо капитализируются в себестоимости незавершенных объектов недвижимости, классифицируемых как запасы.

Условия инвестиционных договоров с местными органами власти, на основании которых Группа получает права на застройку, могут предусматривать последующую безвозмездную передачу Группой квартир или иных построенных ею объектов недвижимости. Подобный обмен активами может представлять собой операцию по бартеру (Примечание 2.19). Права на застройку амортизируются с помощью линейного метода пропорционально стадии завершения строительства объекта. Права аренды амортизируются с помощью линейного метода на протяжении срока действия договора аренды.

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования не амортизируются, а тестируются на обесценение ежегодно либо по отдельности, либо в составе ПГДП. При наличии признаков возможного снижения балансовой стоимости данных активов незамедлительно проводится тестирование на предмет обесценения. Срок полезного использования нематериального актива с неопределенным сроком использования пересматривается ежегодно с целью определения того, насколько приемлемо допущение о дальнейшем отнесении данного актива в категорию активов с неопределенным сроком полезного использования. Если это неприемлемо, изменение оценки срока полезного использования – с неопределенного на ограниченный срок – осуществляется на перспективной основе.

Доход или расход от списания с баланса нематериального актива рассчитываются как разница между чистой выручкой от выбытия актива и балансовой стоимостью актива и признаются в отчете о прибылях и убытках в момент списания данного актива с баланса.

2.11 Обесценение нефинансовых активов

На каждую отчетную дату Группа определяет, имеются ли признаки возможного обесценения актива. Если такие признаки имеют место или если требуется проведение ежегодной проверки актива на обесценение, Группа производит оценку возмещаемой стоимости актива. Возмещаемая стоимость актива – это наибольшая из следующих величин: справедливой стоимости актива или подразделения, генерирующего денежные потоки (ПГДП), за вычетом расходов на продажу, и стоимости от использования актива. Возмещаемая стоимость определяется для отдельного актива, кроме случаев, когда актив не генерирует приток денежных средств, которые, в основном, независимы от притоков, генерируемых другими активами или группами активов. Если балансовая стоимость актива или ПГДП превышает его возмещаемую стоимость, актив считается обесцененным и списывается до возмещаемой стоимости. При оценке стоимости от использования актива расчетные будущие денежные потоки дисконтируются до их текущей стоимости с использованием ставки дисконтирования до налогообложения, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и рисков, свойственных данному активу.

(в тысячах долларов США)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.11 Обесценение нефинансовых активов (продолжение)

При определении справедливой стоимости актива за вычетом затрат на продажу применяется соответствующая модель оценки. Эти расчеты подтверждаются оценочными коэффициентами, котировками цен свободно обращающихся на рынке акций дочерних предприятий или прочими доступными показателями справедливой стоимости.

Убытки от обесценения продолжающейся деятельности признаются в отчете о прибылях и убытках в составе тех категорий расходов, которые соответствуют функции обесцененного актива, за исключением ранее переоцененных объектов недвижимости, когда переоценка была признана в составе прочего совокупного дохода. В этом случае убыток от обесценения также признается в составе прочего совокупного дохода в пределах суммы ранее проведенной переоценки.

На каждую отчетную дату Группа определяет, имеются ли признаки того, что ранее признанные убытки от обесценения актива, за исключением гудвила, больше не существуют или сократились. Если такой признак имеется, Группа рассчитывает возмещаемую стоимость актива или ПГДП. Ранее признанные убытки от обесценения восстанавливаются только в том случае, если имело место изменение в оценке, которая использовалась для определения возмещаемой стоимости актива, со времени последнего признания убытка от обесценения. Восстановление ограничено таким образом, что балансовая стоимость актива не может превышать его возмещаемую стоимость, а также не может превышать балансовую стоимость за вычетом амортизации, по которой данный актив признавался бы в случае, если в предыдущие годы не был бы признан убыток от обесценения.

2.12 Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество включает земельные участки, целевое использование которых еще не определено, и завершенные объекты недвижимости (преимущественно офисные помещения, коммерческие склады и жилую недвижимость), которые практически не используются Группой в своей деятельности и которые не предназначены для продажи в ходе обычной деятельности, а удерживаются для получения арендного дохода или доходов от прироста капитала или и того, и другого.

Доля недвижимости, которой владеет Группа по договору операционной аренды, классифицируется и отражается как инвестиционная недвижимость, если данная недвижимость попадает под определение инвестиционной недвижимости и Группа использует модель справедливой стоимости в отношении признаваемого актива.

Инвестиционное имущество первоначально оценивается по фактической стоимости с учетом затрат по сделке. После первоначального признания инвестиционное имущество учитывается по справедливой стоимости, которая отражает рыночные условия на отчетную дату. Доход или убыток от изменений справедливой стоимости инвестиционного имущества включается в отчет о прибылях и убытках за тот год, когда такой доход или убыток возникает.

Инвестиционное имущество списывается с баланса при выбытии, либо в случае, если оно изъято из использования, и от его выбытия не ожидается экономических выгод в будущем. Прибыль или убыток от выбытия или изъятия из эксплуатации инвестиционного имущества признаются в отчете о прибылях и убытках за отчетный год, в котором имело место выбытие или изъятие из эксплуатации. Переводы в состав инвестиционного имущества осуществляются тогда и только тогда, когда имеет место изменение характера его использования, например, окончание его использования владельцем, а также передача в операционную аренду третьему лицу. Переводы из состава инвестиционного имущества осуществляются только тогда, когда имеет место изменение характера его использования, например, начало его использования владельцем или начало разработки с целью продажи.

При переводе из состава инвестиционного имущества в состав имущества, занимаемого владельцем, или запасов, в качестве стоимости имущества для последующего учета принимается его справедливая стоимость на дату изменения характера его использования. Если имущество, используемое Группой в качестве имущества, занимаемого собственником, становится инвестиционным имуществом, Группа отражает в учете такое имущество в соответствии с указанной политикой в составе основных средств до даты изменения характера его использования. При переводе из состава запасов в состав инвестиционного имущества, любая разница между справедливой стоимостью имущества на день перевода и его прежней балансовой стоимостью отражаются в отчете о прибылях и убытках. Если Группа завершает строительство или освоение сооруженных хозяйственным способом объектов инвестиционного имущества, разница между справедливой стоимостью объектов имущества на эту дату и его предыдущей балансовой стоимостью признается в отчете о прибылях и убытках.

(в тысячах долларов США)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.12 Инвестиционное имущество (продолжение)

Проценты по займам и кредитам, полученным для финансирования строительства и освоения объектов инвестиционного имущества, капитализируются в течение периода, необходимого для завершения строительства и подготовки объекта для предполагаемого использования. Прочие затраты по займам относятся на расходы.

2.13 Отложенный налог на прибыль

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц с использованием балансового метода. Отложенные налоги на прибыль отражаются по всем временным разницам между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в финансовой отчетности, за исключением ситуаций, когда отложенные налоги возникают при первоначальном признании гудвила либо актива или обязательства в результате операции, которая не является сделкой по объединению компаний и которая, в момент ее совершения, не оказывает влияния на учетную или налоговую прибыль или убыток.

Отложенный налоговый актив признается только в той степени, в какой существует значительная вероятность получения налогооблагаемой прибыли, которая может быть уменьшена на сумму вычитаемых временных разниц. Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются по налоговым ставкам, применение которых ожидается в период реализации актива или погашения обязательства, на основе действующих или объявленных (и практически принятых) на отчетную дату налоговых ставок.

Отложенные налоги на прибыль признаются в отношении всех временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние и ассоциированные компании, а также совместную деятельность, за исключением тех случаев, когда Группа контролирует сроки реализации временных разниц, и при этом существует значительная вероятность того, что временные разницы не будут уменьшены в обозримом будущем.

Отложенный налог, относящийся к статьям, признанным не в составе прибыли или убытка, также не признается в составе прибыли или убытка. Статьи отложенных налогов признаются в соответствии с лежащими в их основе операциями либо в составе прочего совокупного дохода, либо непосредственно в капитале.

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются друг против друга, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств, и отложенные налоги относятся к одной и той же налогооблагаемой компании и налоговому органу.

2.14 Аренда

Определение того, что договор является договором аренды или содержит условия аренды, основано на содержании договоренности на дату начала срока аренды, т.е. зависит ли выполнение договора от использования определенного актива или активов, или договор предоставляет право на использование такого актива.

Группа в качестве арендатора

Финансовая аренда, по условиям которой происходит переход Группе всех рисков и выгод, сопутствующих владению арендованным активом, капитализируется на начало срока аренды в сумме, равной справедливой стоимости арендуемого имущества, или, если эта сумма ниже, дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей. Арендные платежи подлежат распределению между финансовыми выплатами и уменьшением непогашенного обязательства по аренде таким образом, чтобы получить постоянную ставку процента на сальдо обязательства. Финансовые затраты отражаются в отчете о прибылях и убытках.

В том случае, если отсутствует обоснованная уверенность в том, что Группа получит право собственности к концу срока аренды, капитализированные арендованные активы амортизируются в течение более короткого из двух сроков: аренды или расчетного срока его полезной службы.

Арендные платежи при операционной аренде должны признаваться в отчете о прибылях и убытках как расходы и распределяются равномерно в течение срока аренды.

(в тысячах долларов США)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.14 Аренда (продолжение)

Договоры операционной аренды – Группа в качестве арендодателя

Группа заключила договоры коммерческой аренды в отношении принадлежащих ей объектов недвижимости. По результатам оценки условий договоров Группа определила, что все существенные риски и выгоды, связанные с владением данной недвижимостью, принадлежат Группе, в связи с чем эти договоры отражаются как договоры операционной аренды.

Арендные платежи при операционной аренде признаются в отчете о прибылях и убытках как выручка, распределяются равномерно в течение срока аренды.

2.15 Резервы

Резервы признаются, если Группа вследствие определенного события в прошлом имеет юридические или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуются отток ресурсов, и которые можно оценить с достаточной степенью надежности. В тех случаях, когда Группа ожидает возмещения расходов, например, по договору страхования, сумма возмещения отражается как отдельный актив, но только при условии, что получение такого возмещения практически не вызывает сомнений.

Если влияние временной стоимости денег является значительным, то резервы рассчитываются путем дисконтирования ожидаемых будущих денежных потоков по ставке до налогообложения, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и, если применимо, риски, связанные с конкретным обязательством. При применении дисконтирования увеличение резерва, происходящее в связи с течением времени, признается как расход по займам.

2.16 Капитал

Уставный капитал и добавочный капитал

Обыкновенные акции и непогашаемые привилегированные акции, дивиденды по которым выплачиваются по усмотрению эмитента, отражаются в составе капитала. Затраты на оплату услуг третьим сторонам, непосредственно связанные с выпуском новых акций, отражаются в составе капитала как уменьшение суммы, полученной в результате данной эмиссии. Сумма превышения справедливой стоимости полученных средств над номинальной стоимостью выпущенных акций отражается как эмиссионный доход.

Резерв по вкладу в уставный капитал

Резерв по вкладу в уставный капитал учитывает эффект дисконтирования займов, которые были получены от и выданы компаниям, находящимся под общим контролем, на условиях, отличных от рыночных условий, а также вклады акционеров и распределение капитала в пользу акционеров.

Резерв под объединение компаний

Резерв под объединение компаний представляет собой:

- ▶ разницу между чистыми активами приобретенных дочерних компаний и суммой вознаграждения, уплаченного при приобретении, которая учитывалась по методу объединения долей, а также учитывает влияние изменений структуры Группы, включая реорганизацию материнской компании;
- ▶ разницы между балансовой стоимостью неконтрольной доли участия в приобретенных компаниях и суммой вознаграждения, уплаченного за данную долю.

Резерв по пересчету иностранной валюты

Резерв по пересчету иностранной валюты учитывает результат пересчета из функциональной валюты в валюту представления.

Дивиденды

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала на отчетную дату только в том случае, если они были объявлены до отчетной даты включительно. Информация о дивидендах раскрывается в отчетности, если они были рекомендованы до отчетной даты, а также рекомендованы или объявлены после отчетной даты, но до даты утверждения финансовой отчетности.

(в тысячах долларов США)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.17 Признание выручки

Группа отражает выручку из следующих основных источников:

- ▶ строительство жилой недвижимости;
- ▶ реализация незавершенных проектов;
- ▶ аренда коммерческой недвижимости;
- ▶ услуги тепло-, водо-, электро- и энергоснабжения;
- ▶ агентские услуги;
- ▶ выручка от операций по бартеру.

Выручка оценивается исходя из суммы вознаграждения, указанной в договоре с заказчиком, за исключением сумм, получаемых от имени третьих сторон.

Строительство жилой недвижимости

Сумма выручки определяется исходя из суммы вознаграждения, предусмотренной договором с заказчиком, за исключением сумм, получаемых от имени третьих сторон и скорректированных с учетом влияния существенного финансового компонента. Финансовый компонент представляет собой сумму, отражающую ту цену, по которой заказчик оплатил бы предполагаемые товары либо услуги денежными средствами в момент (либо по мере) передачи ему товаров или услуг (т.е. цена продажи при условии оплаты денежными средствами).

Сумма финансового компонента оценивается при использовании ставки дисконтирования, которая будет отражена в составе отдельной сделки финансирования между Группой и заказчиком при вступлении договора в силу. Процентные расходы, отражаемые в результате корректировок с учетом существенного финансового компонента, представлены тем же образом, что и затраты по финансированию. В качестве исключения практического характера Группа не корректирует предполагаемую сумму вознаграждения с учетом влияния существенного финансового компонента, если Группа ожидает, что при вступлении договора в силу период между передачей Группой имущества заказчику и оплатой имущества заказчиком составит максимум один год.

Выручка признается в тот момент, когда заказчик получает контроль над жилой недвижимостью. Дата передачи контроля зависит от условий договора. Группа осуществляет строительство и продает жилую недвижимость в рамках двух основных видов договоров: (а) договоры купли-продажи и (б) долгосрочные договоры о совместном инвестировании.

- (а) Выручка по договорам купли-продажи отражается в момент подписания Группой и заказчиком акта приема-передачи.
- (б) Долгосрочные договоры о совместном инвестировании заключаются, как правило, на ранних этапах строительства жилой недвижимости. По условиям данных договоров Группа не вправе передавать имущество другим заказчикам:
 - (i) Выручка по договорам о совместном инвестировании, подписанным до 1 января 2017 года, отражается в момент подписания Группой и заказчиком акта приема-передачи.
 - (ii) С 1 января 2017 года в результате поправок в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» № 214-ФЗ, Группа имеет юридически закрепленное право на получение оплаты за выполненные работы. Таким образом, выручка по договорам о совместном инвестировании, подписанным после 1 января 2017 года, отражается в течение определенного периода с использованием метода затраченной стоимости. В рамках данного метода выручка отражается исходя из стоимости работ или производственных ресурсов, затраченных компанией на погашение обязательства по отношению к общему объему производственных ресурсов, который компания ожидает затратить на погашение этого обязательства. Группа полагает, что метод затраченной стоимости является подходящим методом для оценки степени выполнения такого обязательства до момента его полного погашения. Группа рассчитывает степень выполнения путем соотношения затрат, фактически понесенных в ходе выполнения работ по состоянию на определенную дату, к общей сумме ожидаемых затрат по договору. Для целей определения степени выполнения обязательств до момента их полного погашения стоимость земельных участков и разрешений исключается из фактически понесенных затрат и общей суммы ожидаемых затрат по договору, поскольку данная стоимость не влияет на степень завершенности строительства и рассматривается в качестве затрат на исполнение договора.

(в тысячах долларов США)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.17 Признание выручки (продолжение)

Полная сумма вознаграждения по договорам о совместном инвестировании выплачивается заранее, и Группа пришла к выводу, что такие договоры содержат существенный финансовый компонент.

Реализация незавершенных проектов

Группа рассматривает инвестиции в недвижимость (приобретение земельных участков) и продажу недвижимости в качестве основной деятельности и поэтому отражает такие доходы в качестве выручки в момент передачи земельного участка заказчику.

Аренда коммерческой недвижимости

Группа предоставляет коммерческую недвижимость и земельные участки в аренду связанным сторонам и третьим лицам. Доход по аренде, получаемый по договорам операционной аренды, признается равномерно в течение срока аренды, за исключением условного дохода по аренде, который признается по мере получения. Премии, получаемые в связи с прекращением срока действия договора аренды, признаются в отчете о прибылях и убытках по мере их получения.

Услуги тепло-, водо-, электро- и энергоснабжения

Группа предоставляет услуги тепло-, водо-, электро- и энергоснабжения связанным сторонам и третьим лицам и отражает выручку в момент предоставления соответствующих услуг.

Услуги технического надзора

Группа предоставляет услуги технического надзора за строительством связанным сторонам и третьим лицам и отражает выручку в момент предоставления соответствующих услуг.

Выручка от операций по бартеру

Группа заключает с местными органами власти инвестиционные договоры на строительство жилых районов. По условиям инвестиционных договоров Группа обязана на безвозмездной основе предоставить ряд квартир физическим лицам либо построить социальные объекты и передать их местным властям в обмен на право на застройку. Подобный обмен активами представляет собой операцию по бартеру. Передача квартир и социальных объектов является сделкой продажи, а учет отложенной выручки осуществляется по расчетной справедливой стоимости квартир / социальных объектов к передаче по состоянию на дату получения прав на застройку. Выручка от операций по бартеру отражается в момент приемки квартиры либо социального объекта местными властями и (или) их передачи третьим лицам.

2.18 Процентный доход

По всем финансовым инструментам, оцениваемым по амортизированной стоимости, и процентным финансовым активам, классифицированным в качестве имеющихся в наличии для продажи, процентный доход или расход признается с использованием метода эффективной процентной ставки, который точно дисконтирует ожидаемые будущие выплаты или поступления денежных средств на протяжении предполагаемого срока использования финансового инструмента или, если это уместно, в течение менее продолжительного периода, до чистой балансовой стоимости финансового актива или обязательства. Процентный доход включается в состав доходов от финансирования в отчете о прибылях и убытках.

2.19 Операции по бартеру

Группа заключает инвестиционные соглашения на строительство зданий, по условиям которых некоторое количество квартир и/или коммерческих площадей подлежит передаче местным органам власти (кроме того подразумевается строительство некоторых объектов инфраструктуры) в обмен на право на застройку. Данная операция по обмену активами/бартеру рассматривается в качестве операции, генерирующей выручку. В том случае, когда возможно достоверно оценить справедливую стоимость полученных прав на застройку, выручка оценивается по справедливой стоимости прав на застройку, скорректированной на сумму переданных денежных средств или их эквивалентов. В том случае, когда невозможно достоверно оценить справедливую стоимость полученных прав на застройку, выручка оценивается по справедливой стоимости обмениваемых объектов недвижимости, скорректированной на сумму переданных денежных средств или их эквивалентов.

(в тысячах долларов США)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.20 Вознаграждения работникам

Обязательства по государственному пенсионному обеспечению

В процессе обычной деятельности Группа уплачивает взносы в Пенсионный фонд Российской Федерации, фонды социального и медицинского страхования и в фонд занятости по действующим официальным ставкам исходя из заработной платы до вычета налогов. Обязательные взносы в Пенсионный фонд относятся на расходы по мере их возникновения. Группа не имеет юридического или добровольно принятого на себя обязательства по осуществлению дополнительных отчислений в отношении указанных выплат.

2.21 Классификация активов и обязательств

Активы и обязательства относятся к оборотным/краткосрочным, если их реализация или урегулирование ожидается в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, за исключением запасов и договорных обязательств, которые классифицируются как оборотные/краткосрочные, если Компания намерена реализовать их или планирует урегулировать их в течение обычного операционного цикла, который может составлять более 12 месяцев. Все прочие активы и обязательства относятся к внеоборотным/долгосрочным.

3. Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации

3.1 Новые и пересмотренные стандарты и интерпретации

В текущем отчетном году Группа применила ряд новых и пересмотренных Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО), принятых ЕС, которые имеют непосредственное отношение к деятельности Группы и вступили в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2017 года.

Следующие новые и пересмотренные стандарты, принятые ЕС, вступили в силу 1 января 2017 года:

- ▶ Поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» – «Инициатива в сфере раскрытия информации». Группа предоставила информацию за текущий и сравнительный периоды в Примечании 27.
- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие информации об участии в других организациях»: разъяснение объема требований к раскрытию информации в МСФО (IFRS) 12 в соответствии с Ежегодными усовершенствованиями МСФО за 2014-2016 годы.
- ▶ Поправки к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» – «Признание отложенных налоговых активов в отношении нереализованных убытков».

Несмотря на то, что указанные новые стандарты и поправки были впервые применены в 2017 году, они не оказали существенного влияния на годовую консолидированную финансовую отчетность Группы.

Группа не применяла досрочно какие-либо стандарты, интерпретации или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу, за исключением МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями». См. Примечание 3.3.

3.2 Стандарты, интерпретации и поправки к опубликованным стандартам, которые были выпущены, но еще не вступили в силу

Компания досрочно не применила ряд следующих стандартов, интерпретаций и поправок к существующим стандартам, которые были опубликованы до даты утверждения финансовой отчетности, но еще не вступили в силу в текущем отчетном периоде:

Стандарты, выпущенные Советом по МСФО и принятые Европейским союзом

- ▶ МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты: классификация и оценка» (ориентировочно вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты);
- ▶ МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты);
- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 4 «Применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования» (вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты);
- ▶ Ежегодные усовершенствования МСФО: цикл поправок за 2014-2016 годы (вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты).

(в тысячах долларов США)

3. Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации (продолжение)

3.2 Стандарты, интерпретации и поправки к опубликованным стандартам, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

Группа не ожидает, что применение требований вышеуказанных стандартов, поправок и усовершенствований окажет существенное влияние ее финансовую отчетность.

Стандарты, выпущенные Советом по МСФО, но еще не принятые Европейским союзом

- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 «Продажа или передача активов между инвестором и его ассоциированной компанией или совместным предприятием» (вступление в силу отложено на неопределенный срок в связи с ожиданием результатов исследовательских проектов Совета по МСФО, относящихся к учету по методу долевого участия);
- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 2 «Классификации и оценка операций по выплатам на основе акций» (вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты);
- ▶ МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» (вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2021 года или после этой даты);
- ▶ Интерпретация IFRIC 22 «Операции в иностранной валюте и вознаграждения, уплаченные авансом» (вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты);
- ▶ Поправки к МСФО (IAS) 40 «Передача инвестиционной недвижимости» (вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2018 года или после этой даты);
- ▶ Поправка к МСФО (IFRS) 9 «Учет финансовых инструментов с характеристиками досрочного погашения и отрицательной компенсацией» (вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты);
- ▶ Интерпретация IFRIC 23 «Неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль» (вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты);
- ▶ Ежегодные усовершенствования МСФО: цикл поправок за 2015-2017 годы (вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты);
- ▶ Поправки к МСФО (IAS) 19 «Изменения в условиях планов, сокращение планов или погашения по планам» (вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты);
- ▶ Поправки к Концептуальным основам МСФО (вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты).

В настоящее время Группа оценивает возможное влияние указанных выше стандартов и поправок после их вступления в силу.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

В июле 2014 года Совет по МСФО опубликовал окончательную версию МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», которая заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», а также все предыдущие версии МСФО (IFRS) 9. МСФО (IFRS) 9 объединяет вместе три части проекта по учету финансовых инструментов: классификация и оценка, обесценение и учет хеджирования.

Группа планирует применять новый стандарт с требуемой даты вступления в силу и не будет пересчитывать сравнительную информацию. В настоящее время Группа оценивает потенциальное влияние данного стандарта и поправок к нему на консолидированную финансовую отчетность после вступления стандарта в силу.

3.3 Применение новых и пересмотренных Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО)

Группа применяет МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» с 1 января 2017 года (дата первого применения) до даты его вступления в силу, используя модифицированный ретроспективный метод.

В соответствии с модифицированным ретроспективным методом Группа отразила совокупный эффект первоначального применения МСФО (IFRS) 15 в качестве корректировки входящего остатка накопленных убытков за годовой отчетный период, который включает дату первоначального применения. Группа приняла решение применять МСФО (IFRS) 15 ретроспективно в отношении только тех договоров, которые не являются выполненными на дату первоначального применения.

(в тысячах долларов США)

3. Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации (продолжение)**3.3 Применение новых и пересмотренных Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) (продолжение)**

Группа использовала исключение практического характера, представленное в п. C5(c) МСФО (IFRS) 15, и отразила совокупный эффект всех изменений, произошедших до даты первоначального применения.

Применение МСФО (IFRS) 15 не оказало существенного влияния на финансовое положение и финансовые результаты Группы. Ниже представлены причины существенных изменений:

- (а) Существенное изменение даты отражения выручки в отношении договоров о совместном инвестировании. В соответствии с предыдущей политикой выручка отражалась в момент подписания Группой и заказчиком акта приема-передачи. С 1 января 2017 года в результате поправок в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» № 214-ФЗ Группа имеет юридически закрепленное право на получение оплаты за выполненные работы. Таким образом, выручка по договорам о совместном инвестировании, подписанным после 1 января 2017 года, отражается в течение определенного периода с использованием метода затраченной стоимости (т.е. исходя из соотношения затрат, фактически понесенных в ходе выполнения работ по состоянию на определенную дату, к общей сумме затрат по договору).
- (б) Полная сумма вознаграждения по договорам о совместном инвестировании выплачивается заранее, и Группа пришла к выводу, что такие договоры, по которым период между передачей Группой имущества заказчику и оплатой имущества заказчиком превышает один год, содержат существенный финансовый компонент. Сумма финансового компонента оценивается при использовании ставки дисконтирования, которая будет отражена в составе отдельной сделки финансирования между Группой и заказчиком при вступлении договора в силу. Процентные расходы, отражаемые в результате корректировок с учетом существенного финансового компонента, представлены тем же образом, что и затраты по финансированию.
- (в) Отражение влияния указанных выше корректировок на отложенный налог на прибыль.
- (г) Представление авансов от покупателей и заказчиков в качестве договорных обязательств с 1 января 2017 года.

Суммы влияния применения МСФО (IFRS) 15 на статьи финансовой отчетности в текущем отчетном периоде по сравнению с МСФО (IAS) 11, МСФО (IAS) 18 и соответствующих Интерпретаций, действующих до изменений, представлены в таблицах ниже.

В соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 15, раскрытие информации о влиянии применения МСФО (IFRS) 15 на консолидированную финансовую отчетность представлено следующим образом:

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года			
		Остатки, без влияния применения МСФО (IFRS) 15	
		По данным отчетности	Влияние изменения
Отчет о прибылях и убытках			
Выручка	(а)	300 006	81 422
Себестоимость реализации	(а)	(231 759)	(54 840)
Валовая прибыль		68 247	26 582
Операционная прибыль/(убыток)			
Затраты по финансированию	(б)	4 455	26 582
Убыток до налога на прибыль		(17 489)	18 633
Расход по налогу на прибыль	(в)	(5 318)	(5 875)
Убыток за год от продолжающейся деятельности		(22 807)	12 758
Убыток за год от прекращенной деятельности		(6 458)	–

(в тысячах долларов США)

3. Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации (продолжение)**3.3 Применение новых и пересмотренных Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) (продолжение)**

		<i>Остаток на 31 декабря 2016 года</i>	<i>Корректировки в связи с МСФО (IFRS) 15</i>	<i>Остаток на 1 января 2017 года</i>
Отчет о финансовом положении				
Активы				
Отложенные налоговые активы	(в)	6 258	(442)	5 816
Капитал				
Накопленные убытки	(б)	(67 289)	(2 002)	(69 291)
Обязательства				
Договорные обязательства	(б), (г)	–	115 434	115 434
Авансы от покупателей и заказчиков	(г)	112 932	(112 932)	–
Отложенные налоговые обязательства	(в)	46 364	(942)	45 422
На 31 декабря 2017 года				
		<i>По данным отчетности</i>	<i>Остатки, без влияния применения МСФО (IFRS) 15</i>	<i>Влияние изменения</i>
Отчет о финансовом положении				
Активы				
Запасы	(б)	333 515	385 748	(52 233)
Договорные активы	(а)	6 554	–	6 554
Отложенные налоговые активы	(в)	9 727	11 323	(1 596)
Активы, предназначенные для продажи		4 805	6 896	(2 091)
Обязательства				
Договорные обязательства	(а), (б)	110 791	–	110 791
Авансы от покупателей и заказчиков	(г)	–	173 126	(173 126)
Резервы		1 377	1 086	291
Отложенные налоговые обязательства	(в)	50 938	47 083	3 855
Обязательства, непосредственно связанные с активами, предназначенными для продажи		1 356	3 447	(2 091)
Капитал				
Резерв по пересчету иностранной валюты		(322 572)	(322 730)	158
Накопленные убытки		(115 074)	(125 830)	10 756

(в тысячах долларов США)

3. Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации (продолжение)**3.3 Применение новых и пересмотренных Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) (продолжение)**

		За год, закончившийся 31 декабря 2017 года		
			Денежные потоки, без влияния применения МСФО (IFRS) 15	Влияние изменения
		По данным отчетности		
Отчет о движении денежных средств				
Убыток до налогообложения от продолжающейся деятельности		(17 489)	(36 122)	18 633
Корректировки				
Затраты по финансированию	(б)	38 966	31 047	7 949
Капитализированный существенный финансовый компонент по авансам от заказчиков, отраженный в составе себестоимости реализации	(б)	1 142	–	1 142
Существенный финансовый компонент по авансам от заказчиков, отраженный в составе выручки	(б)	(7 542)	–	(7 542)
Прочие неденежные операции		290	–	290
Движение денежных средств по операционной деятельности до изменений оборотного капитала				
		9 416	(11 056)	20 472
Изменение запасов	(б)	29 244	(24 165)	53 409
Изменение дебиторской задолженности, договорных активов		7 735	14 165	(6 430)
Изменение договорных обязательств	(а), (б)	(14 846)	–	(14 846)
Изменение авансов полученных	(г)	–	52 605	(52 605)

Группа приняла решение применять МСФО (IFRS) 15 после выпуска промежуточной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года. Таким образом, промежуточная финансовая отчетность за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года, была подготовлена в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 18 «Выручка». Влияние применения МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» на промежуточную финансовую отчетность за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года, представлено ниже:

		За период, закончившийся 30 июня 2017 года		
			Остаток, с учетом влияния применения МСФО (IFRS) 15	Влияние изменения
		По данным отчетности (непроаудир.)	МСФО (IFRS) 15 (непроаудир.)	
Отчет о прибылях и убытках				
Выручка	(а)	85 941	115 663	(29 722)
Себестоимость реализации	(а)	(71 964)	(95 786)	23 822
Валовая прибыль		13 977	19 877	(5 900)
Операционный убыток				
Затраты по финансированию	(б)	(15 921)	(22 803)	6 882
Убыток до налога на прибыль		(27 696)	(28 678)	982
Расход по налогу на прибыль	(в)	894	396	498
Убыток за период		(26 802)	(28 282)	1 480

(в тысячах долларов США)

3. Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации (продолжение)

3.3 Применение новых и пересмотренных Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) (продолжение)

		На 30 июня 2017 года		
		По данным отчетности (непроаудир.)	Остаток, с учетом влияния применения МСФО (IFRS) 15 (непроаудир.)	Влияние изменения
Отчет о финансовом положении				
Активы				
Запасы	(б)	379 950	357 046	22 904
Отложенные налоговые активы	(в)	10 704	10 573	131
Обязательства				
Договорные обязательства	(а), (б)	–	132 364	(132 364)
Авансы от покупателей и заказчиков	(г)	152 216	–	152 216
Резервы		540	1 009	(469)
Отложенные налоговые обязательства	(в)	48 557	48 401	156
Капитал				
Резерв по пересчету иностранной валюты		(329 949)	(329 963)	14
Нераспределенная прибыль		(100 155)	(103 637)	3 482

		За период, закончившийся 30 июня 2017 года		
		По данным отчетности	Денежные потоки, с учетом влияния применения МСФО (IFRS) 15	Влияние изменения
Отчет о движении денежных средств				
Убыток до налогообложения от продолжающейся деятельности		(27 696)	(28 678)	(982)
Корректировки				
Затраты по финансированию	(б)	15 921	22 803	6 882
Капитализированный существенный финансовый компонент по авансам от заказчиков, отраженный в составе себестоимости реализации		–	322	322
Существенный финансовый компонент по авансам от заказчиков, отраженный в составе выручки	(б)	–	(458)	(458)
Прочие неденежные операции		–	469	469
Движение денежных средств по операционной деятельности до изменений оборотного капитала				
		(13 156)	(6 923)	6 233
Изменение запасов	(б)	(18 309)	4 713	23 022
Изменение договорных обязательств	(а), (б)	–	4 788	4 788
Изменение авансов полученных	(г)	34 043	–	(34 043)

(в тысячах долларов США)

4. Объединения компаний, приобретения и выбытия**4.1 Приобретение дочерней компании у компании, находящейся под общим контролем**

10 октября 2016 года Группа приобрела 100% обыкновенных акций компании, зарегистрированной на территории Республики Кипр, и ее 100%-ную дочернюю компанию, зарегистрированную в Российской Федерации, у компании, находящейся под общим контролем фактического бенефициара Группы за вознаграждение в размере 0,001 долл. США. На дату приобретения величина чистых активов указанных компаний была отрицательной и составляла 46 946 тыс. долл. США. Объединение компаний, находящихся под общим контролем, учитывалось по методу объединения долей с даты объединения данных компаний. Разница между балансовой стоимостью чистых активов и суммой выплаченного вознаграждения составила 46 946 тыс. долл. США и была отражена в составе капитала.

	На 10 октября 2016 года
Основные средства	126 388
Запасы	776
Дебиторская задолженность	626
Налоги к возмещению	304
Предоплаты	85
Займы выданные	12
Денежные средства	7 833
Кредиты и займы полученные	(177 154)
Кредиторская задолженность	(3 668)
Налоги к уплате	(1 760)
Авансы полученные	(388)
Чистые активы	(46 946)
Полученное вознаграждение	0,001
Разница между балансовой стоимостью приобретенных чистых активов и переданным вознаграждением (Прим. 18)	(46 946)

На дату объединения компаний общая сумма дебиторской задолженности составляла 698 тыс. долл. США за вычетом резерва под обесценение в размере 72 тыс. долл. США.

4.2 Приобретение ЗПИФ

В первом полугодии 2016 года Группа приобрела 92,4% доли в инвестиционном фонде за денежное вознаграждение в размере 7 555 тыс. долл. США. Финансовое положение и результаты операций ЗПИФ включены в консолидированную финансовую отчетность Группы с 14 марта 2016 года.

До приобретения ЗПИФ предоставил Группе аванс по договору купли-продажи объекта недвижимости и на дату приобретения Группа признала нефинансовое обязательство балансовой стоимостью 6 075 тыс. долл. США. Справедливая стоимость данного обязательства на дату приобретения составила 7 435 тыс. долл. США.

Урегулирование ранее существовавших отношений привело к возникновению убытка в размере 1 360 тыс. долл. США, отраженного в консолидированном отчете о прибылях и убытках Группы.

Справедливая стоимость идентифицируемых активов и обязательств и условных обязательств вышеуказанных приобретенных дочерних компаний была определена и признана в течение 12 месяцев с даты их объединения.

Ниже представлена информация о совокупном влиянии операций по объединению компаний, осуществленных в течение 2016 года:

	Справедливая стоимость на дату приобретения
Денежные средства	55
Дебиторская задолженность и предоплата	110
Финансовые активы	896
Кредиторская задолженность	(931)
Чистые активы	130
Неконтрольная доля участия	(10)
Итого чистые активы за вычетом неконтрольной доли участия	120

(в тысячах долларов США)

4. Объединения компаний, приобретения и выбытия (продолжение)**4.2 Приобретение ЗПИФ (продолжение)**

Стоимость вознаграждения включала сумму для урегулирования ранее существовавших отношений.

Денежное вознаграждение	7 555
Расчеты по ранее существовавшим отношениям	(7 435)
Итого сумма вознаграждения	120

В результате данной сделки гудвил не возник.

Ниже представлен анализ движения денежных средств в связи с приобретением:

Денежное вознаграждение	7 555
За вычетом полученных денежных средств	(55)
Чистый денежный поток при приобретении	7 500

В 2016 году с даты приобретения вклад всех приобретенных компаний в чистую прибыль Группы составил 70 тыс. долл. США.

4.3 Выбытие дочерней компании

29 декабря 2016 года Группа продала сторонней компании 100%-ную долю участия в разрешенном к выпуску и выпущенном уставном капитале одной из своих дочерних компаний. Группа и Покупатель согласовали следующее:

- ▶ в сумму вознаграждения, причитающегося Покупателю, входили денежные средства в размере 41 209 тыс. долл. США и корректировка оборотного капитала в размере 1 734 тыс. долл. США;
- ▶ Группа обязана передать 4 451 тыс. долл. США в благотворительный фонд от имени Покупателя.

В таблице ниже представлена балансовая стоимость реализованных активов и обязательств на дату выбытия:

	На 29 декабря 2016 года
Основные средства	129 115
Запасы	671
Дебиторская задолженность	201
Налоги к возмещению	185
Предоплаты	160
Денежные средства	2 574
Кредиты и займы полученные	(177 875)
Кредиторская задолженность	(1 016)
Налоги к уплате	(273)
Авансы полученные	(454)
Чистые активы	(46 712)
Итого вознаграждение, полученное в результате выбытия, в том числе	38 492
- Денежное вознаграждение	41 209
- Плюс корректировка оборотного капитала	1 734
- Средства к уплате в благотворительный фонд	(4 451)
Прибыль от выбытия дочерней компании	85 204

(в тысячах долларов США)

5. Прекращенная деятельность

Во второй половине 2017 года Группа приняла решение закрыть операционный сегмент в Центральном федеральном округе Российской Федерации, представленный одной дочерней компанией Группы. На 31 декабря 2017 года активы и обязательства данной компании были отнесены к категориям группы выбытия, предназначенной для продажи, и прекращенной деятельности. До 1 июля 2017 года деятельность компании представляла собой деятельность операционного сегмента Группы в Центральном федеральном округе в целом. Операционный сегмент в Центральном федеральном округе больше не представлен в соответствующем примечании (Примечание 28), а дочерняя компания была отнесена к категории прекращенной деятельности.

Более подробная информация о выбывшем сегменте представлена ниже:

	За годы по 31 декабря	
	2017 года	2016 года
Выручка	3 627	12 386
Себестоимость реализации	(3 583)	(10 654)
Валовая прибыль	44	1 732
Общехозяйственные и административные расходы	(69)	(59)
Прочие операционные доходы	–	40
Прочие операционные расходы	(783)	(2 462)
Операционный убыток	(808)	(749)
Финансовые доходы	54	132
Затраты по финансированию	–	(17)
Признанный убыток от обесценения	(5 826)	–
Убыток за год от прекращенной деятельности до налога на прибыль	(6 580)	(634)
Экономия/(расход) по налогу		
Относится к убытку от обычной деятельности до налогообложения за период	122	(413)
Убыток за год от прекращенной деятельности	(6 458)	(1 047)

Ниже представлены основные категории активов и обязательств, учитываемых как предназначенные для выбытия, на 31 декабря 2017 года:

	2017 год
Активы	
Основные средства	6
Отложенные налоговые активы	115
Запасы	3 318
Дебиторская задолженность	75
Предоплаты	837
Налоги к возмещению	59
Денежные средства и их эквиваленты	395
Активы, предназначенные для продажи	4 805
Обязательства	
Кредиторская задолженность	(101)
Договорные обязательства	(1 255)
Обязательства, непосредственно связанные с активами, предназначенными для продажи	(1 356)
Чистые активы, непосредственно связанные с группой выбытия	3 449

Чистые активы, непосредственно связанные с группой выбытия, в сумме 3 449 тыс. долл. США, представляют собой справедливую стоимость группы выбытия за вычетом затрат на продажу.

(в тысячах долларов США)

6. Инвестиции в ассоциированные компании

Группа учитывает инвестиции в ассоциированные компании по методу долевого участия.

Группа владеет долей участия в размере 25% + 1 акция в компании, предоставляющей услуги в Уральском регионе Российской Федерации.

Влияние изменения инвестиций в ассоциированную компанию на данные финансовой отчетности представлено ниже:

	За годы по 31 декабря	
	2017 года	2016 года
Входящий остаток на 1 января	487	435
Доля в прибыли за год	240	(25)
Курсовая разница при пересчете валют	31	77
Исходящий остаток на 31 декабря	758	487

7. Доходы и расходы**7.1 Выручка**

Выручка включает в себя следующее:

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2017 года	2016 года
Выручка по договорам с покупателями		
Реализация жилой недвижимости	287 691	267 622
Реализация незавершенных проектов	–	7 947
Реализация других проектов	–	3 422
Выручка от операций по бартеру	3 244	3 551
Агентские услуги	2 906	233
Реализация тепло- и электроэнергии	2 876	5 778
Прочая выручка	1 990	5 278
Итого выручка по договорам с покупателями	298 707	293 831
Арендный доход	1 299	930
Итого	300 006	294 761

Выручка по договорам с покупателями включает в себя следующее:

	За годы по 31 декабря	
	2017 года	2016 года
Выручка, отраженная в течение определенного периода		
Реализация жилой недвижимости	81 444	–
Итого выручка, отраженная в течение определенного периода	81 444	–
Выручка, отраженная в определенный момент времени		
Реализация жилой недвижимости	206 247	267 622
Реализация незавершенных проектов	–	7 947
Реализация других проектов	–	3 422
Выручка от операций по бартеру	3 244	3 551
Агентские услуги	2 906	233
Реализация тепло- и электроэнергии	2 876	5 778
Прочая выручка	1 990	5 278
Выручка, отраженная в определенный момент времени	217 263	293 831
Итого выручка по договорам с покупателями	298 707	293 831

Выручка каждого отчетного сегмента, представленного в Примечании 28, в основном включает в себя выручку от реализации жилой недвижимости, за исключением сегмента «Управляющая компания», выручка которого в основном включает в себя арендный доход.

(в тысячах долларов США)

7. Доходы и расходы (продолжение)**7.1 Выручка (продолжение)**

В 2016 году Группа продала земельные участки в Уральском регионе Российской Федерации и отразила выручку от продажи незавершенных объектов в размере 7 947 тыс. долл. США и соответствующие расходы в качестве себестоимости реализации в размере 4 964 тыс. долл. США (Примечание 7.3) в консолидированном отчете о прибылях и убытках.

Во второй половине 2016 года Группа продала гостиничный комплекс третьей стороне и отразила выручку в связи с реализацией прочих проектов в размере 3 422 тыс. долл. США и соответствующие расходы в качестве себестоимости реализации в размере 3 540 тыс. долл. США (Примечание 7.3). Группа рассматривает инвестиции в недвижимость и продажу недвижимости в качестве основной деятельности и поэтому отражает такие доходы в качестве выручки.

Ниже в таблице представлена информация о дебиторской задолженности, договорных активах и договорных обязательствах по договорам с покупателями:

	За годы по 31 декабря	
	2017 года	2016 года
Дебиторская задолженность, включенная в состав торговой и прочей дебиторской задолженности	5 296	6 293
Договорные активы	6 554	–
Договорные обязательства	110 791	112 932

В 2017 году Группа не отразила выручку от исполнения (частичного исполнения) обязательств в предыдущие периоды.

Договорные активы в основном относятся к юридически закрепленному праву Группы на получение оплаты за выполненные работы на отчетную дату. Договорные активы переводятся в состав дебиторской задолженности, когда данное право становится безусловным. Договорные обязательства в основном относятся к вознаграждению, выплачиваемому покупателями в качестве аванса. Описание существенных изменений договорных активов и договорных обязательств представлено в Примечании 23.

Общая величина цены сделки, распределенной на невыполненные (либо частично невыполненные) обязательства, на конец отчетного периода составила 104 237 тыс. долл. США и будет отражена в течение последующего одного года или двух лет.

7.2 Вознаграждения работникам, износ и амортизация

Расчеты с персоналом, амортизация основных средств и нематериальных активов, включенные в себестоимость реализации, а также общехозяйственные, административные и иные расходы, составили:

	За годы по 31 декабря	
	2017 года	2016 года
Расчеты с персоналом, включая отчисления на социальное обеспечение	11 233	8 604
- Заработная плата и прочие расчеты с персоналом	9 258	6 908
- Отчисления в фонд социального страхования	1 975	1 696
Износ и амортизация	848	1 494

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года, расчеты с персоналом, капитализированные в составе запасов, составили 12 665 тыс. долл. США (2016 год: 16 981 тыс. долл. США).

Средняя численность работников в 2017 году составила 526 человек (2016 год: 491).

(в тысячах долларов США)

7. Доходы и расходы (продолжение)**7.3 Себестоимость реализации**

Себестоимость реализации представлена следующими статьями:

	За годы по 31 декабря	
	2017 года	2016 года
Себестоимость реализации объектов жилой недвижимости (Прим. 14)	226 907	204 223
Себестоимость реализации незавершенных проектов	–	4 964
Себестоимость реализации прочих проектов	–	3 540
Себестоимость реализации при сдаче в аренду	165	44
Прочие затраты	4 687	9 300
Итого	231 759	222 071

За год по 31 декабря 2016 года Группа отразила себестоимость земельных участков, реализованных в Уральском регионе Российской Федерации, в составе себестоимости реализации незавершенных проектов в размере 4 964 тыс. долл. США.

За год по 31 декабря 2016 года Группа отразила выбытие гостиничного комплекса в составе себестоимости реализации прочих проектов в размере 3 540 тыс. долл. США.

За годы по 31 декабря 2017 и 2016 годов себестоимость реализации жилой недвижимости включает неденежные статьи затрат, связанных с капитализированными правами на застройку, в размере 2 343 тыс. долл. США и 7 059 тыс. долл. США соответственно.

7.4 Общехозяйственные и административные расходы

Ниже представлена структура общехозяйственных и административных расходов:

	За годы по 31 декабря	
	2017 года	2016 года
Расчеты с персоналом, включая отчисления на социальное обеспечение	6 528	4 378
Консультационные услуги	4 111	3 775
Аренда	1 719	1 110
Охранные услуги	1 147	986
Налоги, за исключением налога на прибыль	970	817
Амортизация основных средств	610	463
Расходы на обязательный аудит	555	588
Расходы на ремонт и техническое обслуживание	396	371
Услуги связи	353	276
Материалы	268	278
Прочие аудиторские услуги	258	221
Представительские расходы	197	384
Прочие расходы на профессиональные услуги	127	277
Расходы на налоговые услуги	98	18
Коммунальные услуги	79	457
Амортизация нематериальных активов	32	25
Прочее	788	834
Итого	18 236	15 258

7.5 Финансовые доходы и затраты по финансированию

Ниже приводятся компоненты финансовых доходов:

	За годы по 31 декабря	
	2017 года	2016 года
Проценты по средствам на счетах и депозитах в банках	13 895	6 115
Проценты по займам выданным	2 456	1 307
Доход от амортизации дисконта по дебиторской задолженности	753	732
Итого	17 104	8 154

(в тысячах долларов США)

7. Доходы и расходы (продолжение)**7.5 Финансовые доходы и затраты по финансированию (продолжение)**

Затраты по финансированию представлены следующими статьями:

	За годы по 31 декабря	
	2017 года	2016 года
Процентные расходы	37 452	18 654
Прочие финансовые расходы	1 544	1 449
Итого	38 996	20 103

7.6 Прочие операционные доходы и расходы

Ниже приводятся компоненты прочих операционных доходов:

	За годы по 31 декабря	
	2017 года	2016 года
Прибыль от продажи тепло- и электросетей	762	395
Прибыль от списания кредиторской задолженности	256	56
Прибыль от реализации основных средств	116	–
Доход от пеней и штрафов	–	1 457
Прибыль от реализации незавершенного проекта (Прим. 16)	–	534
Уменьшение резервов под судебные иски	–	7
Прочие доходы	59	281
Итого	1 193	2 730

Ниже приводятся компоненты прочих операционных расходов:

	За годы по 31 декабря	
	2017 года	2016 года
Коммерческие расходы	25 702	18 062
Списание стоимости запасов до чистой стоимости реализации (Прим. 14)	6 671	3 474
Аренда и обслуживание завершенных строительством объектов недвижимости	3 214	2 484
Благотворительность	2 620	7 342
Пени и штрафы	1 338	–
Прочие налоги (кроме налога на прибыль)	1 076	839
Убыток от обесценения дебиторской задолженности, предоплат (Прим. 15, 16)	291	11 006
Банковские услуги	201	274
Увеличение резервов под судебные иски	200	–
Списание безнадежной к взысканию дебиторской задолженности	1	438
Обесценение основных средств (Прим. 9)	–	7 238
Списание незавершенных проектов (Прим. 14)	–	5 551
Убыток от реализации основных средств	–	325
Прочие расходы	1 679	1 851
Итого	42 993	58 884

8. Налог на прибыль**Корпоративный налог**

Прибыль Группы облагалась налогом по следующим ставкам:

	2017 год	2016 год
Российская Федерация (стандартная ставка)	20,00%	20,00%
Республика Кипр	12,50%	12,50%

(в тысячах долларов США)

8. Налог на прибыль (продолжение)**Корпоративный налог (продолжение)**

Нижеследующие приводятся основные компоненты расходов по налогу на прибыль за годы по 31 декабря 2017 и 2016 годов:

	За годы по 31 декабря	
	2017 года	2016 года
Расход по налогу на прибыль – текущая часть	6 679	16 285
(Восстановление)/начисление резерва под налоговые риски	(847)	6 110
Экономия по отложенному налогу – возникновение и уменьшение временных разниц, нетто	(514)	(2 937)
Расход по налогу на прибыль, отраженный в консолидированном отчете о прибылях и убытках	5 318	19 458
(Экономия)/расход по налогу на прибыль, относящиеся к прекращенной деятельности	(122)	413

Основная часть налогов на прибыль уплачивается в Российской Федерации.

Нижеследующий представлен расчет, произведенный для приведения расхода по налогу на прибыль в отношении прибыли до налогообложения, рассчитанного с использованием официальной российской ставки налогообложения, к расходу по налогу на прибыль, отраженному в консолидированной финансовой отчетности Группы за годы по 31 декабря:

	За годы по 31 декабря	
	2017 года	2016 года
(Убыток)/прибыль до налогообложения от продолжающейся деятельности	(17 489)	58 106
(Убыток)/прибыль компаний, облагаемая налогом по ставке:		
20%	11 774	8 194
12,5%	(29 263)	49 912
Убыток от прекращенной деятельности до налога на прибыль	(6 580)	(634)
По российской ставке налога на прибыль 20%	4 814	(11 494)
Экономия/(расход) по отложенному налогу на прибыль в связи со снижением налоговой ставки	159	(8)
Влияние прибыли, освобожденной от налогообложения (i)	910	11 153
Влияние расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу	(4 498)	(5 980)
Влияние разницы между налоговыми ставками, применяемыми в других странах и в Российской Федерации	(2 195)	3 705
Непризнанные отложенные налоговые активы	(6 228)	(11 167)
Экономия от ранее не отраженных отложенных налоговых активов в отношении налоговых убытков к переносу	225	31
Экономия/(расход) по налогу на прибыль за предыдущие годы	770	(1)
Восстановление/(начисление) резерва под налоговые риски	847	(6 110)
Расход по налогу на прибыль отраженный в консолидированном отчете о прибылях и убытках	(5 196)	(19 871)
Расход по налогу на прибыль, относящийся к продолжающейся деятельности	(5 318)	(19 458)
Экономия/(расход) по налогу на прибыль, относящиеся к прекращенной деятельности	122	(413)

- (i) В том числе прибыль от выбытия определенных прав собственности (включая акции, облигации, необеспеченные облигации и т.д.), которая не облагается налогом на прибыль в Республике Кипр.

(в тысячах долларов США)

8. Налог на прибыль (продолжение)**Корпоративный налог (продолжение)**

Отложенные налоговые активы и обязательства, а также их изменения за год по 31 декабря 2017 года включали следующее:

	На 31 декабря 2017 года	Изменение, отраженное в отчете о прибылях и убытках	Курсовая разница при пересчете валют	Пересчитанн ый входящий остаток на 1 января 2017 года по МСФО (IFRS) 15	Влияние применения МСФО (IFRS) 15 (Прим. 3.3)	На 31 декабря 2016 года
Отложенные налоговые активы						
Основные средства и нематериальные активы	2 560	(231)	137	2 654	–	2 654
Инвестиционное имущество	646	(139)	37	748	–	748
Запасы	7 758	2 553	312	4 893	–	4 893
Дебиторская задолженность и займы выданные	541	(252)	3	790	–	790
Кредиторская задолженность и начисления	935	(625)	52	1 508	–	1 508
Налоговые убытки к переносу	11 590	6 168	341	5 081	–	5 081
Прочее	387	240	13	134	–	134
Итого отложенные налоговые активы	24 417	7 714	895	15 808	–	15 808
Отложенные налоговые обязательства						
Основные средства и нематериальные активы	(904)	(712)	(21)	(171)	–	(171)
Инвестиционное имущество	(37 877)	1 735	(1 980)	(37 632)	–	(37 632)
Запасы	(11 587)	4 099	(687)	(14 999)	–	(14 999)
Дебиторская задолженность и займы выданные	(1 317)	(1 288)	(24)	(5)	–	(5)
Кредиторская задолженность и начисления	(13 646)	(10 836)	(302)	(2 508)	500	(3 008)
Инвестиции	(151)	(48)	(6)	(97)	–	(97)
Прочее	(31)	(28)	(1)	(2)	–	(2)
Итого отложенные налоговые обязательства	(65 513)	(7 078)	(3 021)	(55 414)	500	(55 914)
Итого отложенные налоговые активы/(обязательства)	(41 096)	636	(2 126)	(39 606)	500	(40 106)
В том числе:						
Чистый отложенный налоговый актив	9 727	3 566	345	5 816	(442)	6 258
Чистое отложенное налоговое обязательство	(50 938)	(3 045)	(2 471)	(45 422)	942	(46 364)

(в тысячах долларов США)

8. Налог на прибыль (продолжение)**Корпоративный налог (продолжение)**

Отложенные налоговые активы и обязательства, а также их изменения за год по 31 декабря 2016 года включали следующее:

	На 31 декабря 2016 года	Изменение, отраженное в отчете о прибылях и убытках	Выбытие дочерних компаний	Курсовая разница при пересчете валют	На 31 декабря 2015 года
Отложенные налоговые активы					
Основные средства и нематериальные активы	2 654	1 083	—	295	1 276
Инвестиционное имущество	748	(405)	—	137	1 016
Запасы	4 893	389	—	882	3 622
Дебиторская задолженность и займы выданные	790	244	(226)	134	638
Кредиторская задолженность и начисления	1 508	(76)	(3)	231	1 356
Инвестиции	—	(2 381)	—	385	1 996
Налоговые убытки к переносу	5 081	(3 113)	(110)	1 345	6 959
Прочее	134	192	(384)	42	284
Итого отложенные налоговые активы	15 808	(4 067)	(723)	3 451	17 147
Отложенные налоговые обязательства					
Основные средства и нематериальные активы	(171)	33	—	(34)	(170)
Инвестиционное имущество	(37 632)	7 294	236	(6 971)	(38 191)
Запасы	(14 999)	(3 451)	26	(2 188)	(9 386)
Дебиторская задолженность и займы выданные	(5)	92	—	(14)	(83)
Кредиторская задолженность и начисления	(3 008)	996	—	(682)	(3 322)
Инвестиции	(97)	1 627	—	(407)	(1 317)
Прочее	(2)	—	—	(1)	(1)
Итого отложенные налоговые обязательства	(55 914)	6 591	262	(10 297)	(52 470)
Итого отложенные налоговые активы/(обязательства)	(40 106)	2 524	(461)	(6 846)	(35 323)
В том числе:					
Чистый отложенный налоговый актив	6 258	(4 768)	—	2 094	8 932
Чистое отложенное налоговое обязательство	(46 364)	7 292	(461)	(8 940)	(44 255)

Ниже в таблице представлена информация об отложенных налоговых активах и обязательствах в разбивке по продолжающейся и прекращенной деятельности:

	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года
Отложенные налоговые активы	9 842	6 258
Продолжающаяся деятельность	9 727	6 258
Прекращенная деятельность	115	—
Отложенные налоговые обязательства	(50 938)	(46 364)
Отложенные налоговые обязательства, нетто	(41 096)	(40 106)

На 31 декабря 2017 года остаток налоговых убытков к переносу, доступный для зачета против будущей налогооблагаемой прибыли, по которому признан отложенный налоговый актив в отчете о финансовом положении, составляет 57 950 тыс. долл. США (2016 год: 25 403 тыс. долл. США). Отложенный налоговый актив по неиспользованным налоговым убыткам в размере 29 666 тыс. долл. США (31 декабря 2016 года: 23 825 тыс. долл. США) отражен не был, так как отсутствует вероятность получения в обозримом будущем налогооблагаемой прибыли в объеме, достаточном для зачета данных убытков. Для оценки возможности реализации отложенных налоговых активов, где использование отложенного налогового актива зависит от будущей налогооблагаемой прибыли, превышающей прибыль, возникающую в результате сторнирования налогооблагаемых временных разниц, Группа использовала бизнес-планы, подготовленные руководителями определенных проектов.

(в тысячах долларов США)

8. Налог на прибыль (продолжение)**Корпоративный налог (продолжение)**

Временные налоговые разницы в размере 63 140 тыс. долл. США и 50 546 тыс. долл. США на 31 декабря 2017 и 2016 годов соответственно связаны с инвестициями в дочерние компании. На 31 декабря 2017 и 2016 годов Группа не признала отложенное налоговое обязательство в отношении данных временных разниц, поскольку Группа способна контролировать время сторнирования указанных временных разниц и не намерена сторнировать их в обозримом будущем.

Налог, удерживаемый у источника дохода, не взимается при выплате Компанией дивидендов акционерам-нерезидентам или компаниям-акционерам, являющимся кипрскими резидентами.

9. Основные средства

Основные средства включали следующие позиции:

	<i>Земля</i>	<i>Здания</i>	<i>Оборудование и инвентарь</i>	<i>Улучшение арендованного имущества и прочее оборудование</i>	<i>Объекты незавершенного строительства</i>	<i>Итого</i>
Первоначальная стоимость						
Остаток на 31 декабря 2015 года	27	3 653	8 068	2 897	2 363	17 008
Поступления	–	–	–	298	921	1 219
Выбытия	–	(410)	(22)	(723)	(8)	(1 163)
Приобретение дочерней компании	–	123 569	–	2 819	–	126 388
Выбытие дочерней компании	–	(126 879)	–	(2 890)	–	(129 769)
Перевод в другие категории	–	–	2 545	122	(2 667)	–
Перевод из категории запасов (Прим. 14)	–	62	(404)	–	18	(324)
Курсовая разница при пересчете валют	5	4 028	1 939	639	211	6 822
Остаток на 31 декабря 2016 года	32	4 023	12 126	3 162	838	20 181
Поступления	–	22	–	291	1 264	1 577
Выбытия	–	(554)	–	(273)	–	(827)
Переклассификация в состав активов, предназначенных для продажи	–	–	–	(55)	–	(55)
Перевод в другие категории	–	151	865	142	(1 158)	–
Перевод из категории запасов (Прим. 14)	–	316	30	–	–	346
Курсовая разница при пересчете валют	3	211	652	160	52	1 078
Остаток на 31 декабря 2017 года	35	4 169	13 673	3 427	996	22 300
Накопленная амортизация и обесценение						
Остаток на 31 декабря 2015 года	–	(272)	(690)	(1 666)	–	(2 628)
Начисленная амортизация	–	(586)	(329)	(655)	–	(1 570)
Выбытия	–	65	6	520	–	591
Обесценение	–	–	(7 238)	–	–	(7 238)
Выбытие дочерней компании	–	418	–	236	–	654
Перевод из категории запасов (Прим. 14)	–	–	42	–	–	42
Курсовая разница при пересчете валют	–	(69)	(169)	(356)	–	(594)
Остаток на 31 декабря 2016 года	–	(444)	(8 378)	(1 921)	–	(10 743)
Начисленная амортизация	–	(386)	(187)	(433)	–	(1 006)
Выбытия	–	412	–	208	–	620
Переклассификация в состав активов, предназначенных для продажи	–	–	–	49	–	49
Перевод в другие категории	–	(71)	–	71	–	–
Курсовая разница при пересчете валют	–	(60)	(446)	(97)	–	(603)
Остаток на 31 декабря 2017 года	–	(549)	(9 011)	(2 123)	–	(11 683)
Остаточная стоимость						
На 31 декабря 2016 года	32	3 579	3 748	1 241	838	9 438
На 31 декабря 2017 года	35	3 620	4 662	1 304	996	10 617

(в тысячах долларов США)

9. Основные средства (продолжение)

Категория «Оборудование и инвентарь» включает электросети, используемые Группой при оказании коммунальных услуг. Здания представляют собой офисы для работников компании.

За год по 31 декабря 2017 года поступления по статье незавершенного строительства на общую сумму 1 264 тыс. долл. США (31 декабря 2016 года: 921 тыс. долл. США) в основном включали в себя затраты на текущее строительство инженерных сетей в размере 649 тыс. долл. США и затраты на модернизацию новых офисов в 2017 году в размере 518 тыс. долл. США.

В 2017 году поступления по статье улучшений арендованного имущества и иного оборудования на общую сумму 291 тыс. долл. США (2016 год: 298 тыс. долл. США) в основном включали в себя аренду автомобилей в размере 206 тыс. долл. США (2016 год: 275 тыс. долл. США).

В 2017 году проценты, капитализированные в составе поступлений в категорию основных средств за вычетом процентов, возмещаемых государственными органами, составили 222 тыс. долл. США (2016 год: 409 тыс. долл. США). Средневзвешенная ставка по кредитам и займам, полученным на строительство (в полном объеме или частично), за год по 31 декабря 2017 года, составляет 14,38% (2016 год: 9,55%).

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2017 года, Группа отразила начисленный износ в размере 1 006 тыс. долл. США (за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2016 года: 1 570 тыс. долл. США).

В 2017 году Группа реализовала один из офисов продаж в Уральском регионе Российской Федерации чистой балансовой стоимостью 142 тыс. долл. США.

На 31 декабря 2017 года Группа выявила группу выбытия и переклассифицировала прочее оборудование, связанное с данным проектом, в активы, предназначенные для продажи, общей балансовой стоимостью 55 тыс. долл. США, и накопленный износ в размере 49 тыс. долл. США.

В декабре 2016 года Группа провела оценку основных средств на предмет наличия признаков обесценения. Группа использовала внешние и внутренние источники информации и выявила следующие признаки обесценения в одном из подразделений, генерирующих денежные потоки («Инженерная инфраструктура»):

- ▶ в 2016 году произошли или в ближайшем будущем ожидаются существенные изменения рыночных условий и экономической среды, в которых компания осуществляет деятельность, влекущие за собой негативные последствия для компании.

В результате обнаружения данных признаков Группа провела оценку на предмет обесценения подразделения «Инженерная инфраструктура», активы которого представляют электросети в Уральском регионе Российской Федерации. Для определения возмещаемой стоимости Группа использовала ставку дисконтирования до налогообложения в размере 15,34%. В результате Группа определила ценность использования в размере 3 781 тыс. долл. США, которая была ниже балансовой стоимости по состоянию на 31 декабря 2016 года, поэтому Группа отразила убыток от обесценения в размере 7 238 тыс. долл. США в отношении электросетей в сегменте «Инженерная инфраструктура» за 2016 год.

В декабре 2017 года Группа провела оценку основных средств на предмет определения признаков того, что убыток от обесценения, признанный в 2016 году, должен быть восстановлен. Такие признаки не были выявлены.

10 октября 2016 года Группа приобрела гостиничный комплекс, который включал в себя здания на сумму 123 569 тыс. долл. США и прочее оборудование на сумму 2 819 тыс. долл. США. 29 декабря 2016 года гостиничный комплекс был продан, и Группа отразила амортизационное начисление в размере 654 тыс. долл. США.

(в тысячах долларов США)

10. Нематериальные активы, за исключением гудвила

Нематериальные активы за исключением гудвила включали следующее:

	<i>Права на аренду (земля)</i>	<i>Права на застройку</i>	<i>Прочее</i>	<i>Итого</i>
Первоначальная стоимость				
Остаток на 31 декабря 2015 года	1 433	17 298	154	18 885
Поступления	–	22 776	5	22 781
Выбытия	(1 025)	(17 663)	–	(18 688)
Курсовая разница при пересчете валют	235	3 755	33	4 023
Остаток на 31 декабря 2016 года	643	26 166	192	27 001
Поступления	–	4 431	–	4 431
Выбытия	(673)	(2 293)	–	(2 966)
Курсовая разница при пересчете валют	30	1 458	10	1 498
Остаток на 31 декабря 2017 года	–	29 762	202	29 964
Накопленная амортизация и обесценение				
Остаток на 31 декабря 2015 года	(1 321)	(14 354)	(53)	(15 728)
Начисленная амортизация	(78)	(3 065)	(28)	(3 171)
Выбытия	978	17 663	–	18 641
Курсовая разница при пересчете валют	(222)	(2 416)	(14)	(2 652)
Остаток на 31 декабря 2016 года	(643)	(2 172)	(95)	(2 910)
Начисленная амортизация	–	(2 847)	(32)	(2 879)
Выбытия	673	2 293	–	2 966
Курсовая разница при пересчете валют	(30)	(151)	(5)	(186)
Остаток на 31 декабря 2017 года	–	(2 877)	(132)	(3 009)
Остаточная стоимость на 31 декабря 2016 года	–	23 994	97	24 091
Остаточная стоимость на 31 декабря 2017 года	–	26 885	70	26 955

Права на аренду (земля) в основном представляют собой договорные права на аренду земельных участков. В 2016 году Группа списала договорные права на аренду земельных участков в результате решения о прекращении реализации проекта на юге России. В 2016 и 2017 годах Группа также списала договорные права на аренду земельных участков в результате завершения строительных работ по ряду проектов.

В предыдущие периоды Группа заключила с местными органами власти инвестиционные договоры на строительство жилых районов. В результате в обмен на обязательство по безвозмездной передаче жилых помещений, которые впоследствии будут принадлежать определенным физическим лицам, и строительство социальных объектов для администрации на безвозмездной основе в 2016 году Группа получила права на застройку стоимостью 22 776 тыс. долл. США (связанные, в основном, с реализацией проектов в Московской области), которые были учтены в составе нематериальных активов. Балансовая стоимость принятых к учету прав на застройку была принята в качестве рыночной стоимости жилых помещений / социальных объектов, которые впоследствии будут переданы. Выбытие прав на застройку в 2017 году связано с погашением обязательств по передаче жилых помещений физическим лицам.

В 2017 году Группа заключила договор с местными органами власти на строительство ряда объектов социального назначения (парка, детского сада, спортивных площадок и памятника) в рамках проекта, реализуемого в Уральском регионе Российской Федерации. На 31 декабря 2017 года данные обязательства были учтены в правах на застройку в размере 4 516 тыс. долл. США; начисленная амортизация за 2017 год составила 1 828 тыс. долл. США.

Амортизация прав на застройку и аренду в размере 2 847 тыс. долл. США была включена в балансовую стоимость завершенных строительством объектов недвижимости по состоянию на 31 декабря 2017 года (2016 год: 3 065 тыс. долл. США).

(в тысячах долларов США)

11. Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество включает в себя следующие позиции:

	2017 год	2016 год
Входящий остаток на 1 января – инвестиционное имущество	184 448	183 089
Входящий остаток на 1 января – инвестиционное имущество, предназначенное для продажи	4 190	–
Поступления (последующие расходы)	2 327	744
Перевод в категорию запасов (Прим. 14)	(131)	(7 837)
Выбытия	(3 867)	(6 859)
Курсовая разница при пересчете валют	9 942	35 315
Уменьшение справедливой стоимости инвестиционного имущества	(3 756)	(15 814)
Исходящий остаток на 31 декабря – инвестиционное имущество	192 285	184 448
Исходящий остаток на 31 декабря – инвестиционное имущество, предназначенное для продажи	868	4 190

Проценты, капитализированные в составе последующих расходов на инвестиционное имущество, составили 954 тыс. долл. США и 538 тыс. долл. США за годы по 31 декабря 2017 и 2016 годов соответственно. В 2017 году средневзвешенная ставка, использованная для расчета капитализированных процентов по займам, составила 6,11% (2016 год: 1,82%). В 2017 году Группа получила доход от сдачи в аренду инвестиционного имущества в размере 213 тыс. долл. США (2016 год: 225 тыс. долл. США), а также понесла прямые операционные расходы в связи с инвестиционным имуществом, которое принесло доход от аренды, в размере 71 тыс. долл. США (2016 год: 90 тыс. долл. США).

В 2017 и 2016 годах справедливая стоимость инвестиционного имущества была определена по результатам оценки, проведенной аккредитованным независимым оценщиком, имеющим соответствующую профессиональную квалификацию и недавний опыт по проведению оценки объектов аналогичной категории и с аналогичным месторасположением.

По состоянию на 31 декабря 2017 и 2016 годов Группа намеревалась продать земельные участки в Уральском регионе Российской Федерации. Поэтому Группа перевела указанные земельные участки в состав инвестиционного имущества, предназначенного для продажи. Справедливая стоимость активов была определена с учетом предполагаемой цены реализации в размере 868 тыс. долл. США и 4 190 тыс. долл. США соответственно. Группа планирует завершить продажу к концу июня 2018 года.

Справедливая стоимость инвестиционного имущества определялась с помощью доходного подхода и (или) подхода, основанного на сравнении доходов от продажи. Анализ стоимости посредством доходного подхода исходит из допущения о том, что стоимость имущества обусловлена будущими выгодами, которые это имущество обеспечит владельцу в течение определенного периода времени, а также рисками, связанными с получением таких выгод. Подход, основанный на сравнении доходов от продажи, заключается в сравнительном анализе фактических цен продажи и (или) предложения на сопоставимые объекты.

Значения справедливой стоимости инвестиционного имущества относятся к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости. Информация о иерархии справедливой стоимости инвестиционного имущества представлена в Примечании 27.

Описание методик оценки и исходные данные, используемые при оценке инвестиционного имущества

Для оценки инвестиционного имущества Группа использует доходный и сравнительный подходы.

Ниже представлены основные проекты Группы и описание методик оценки каждого из них по состоянию на 31 декабря 2017 и 2016 годов. Инвестиционное имущество представлено земельными участками, относящимися к проекту комплексного освоения территорий (КОТ) в Уральском регионе Российской Федерации.

Справедливая стоимость инвестиционного имущества по проекту КОТ в Уральском регионе Российской Федерации составила 184 312 тыс. долл. США или 95,42% от общей консолидированной стоимости инвестиционного имущества на декабрь 2017 года (2016 год: 176 300 тыс. долл. США или 93,46% соответственно).

(в тысячах долларов США)

11. Инвестиционное имущество (продолжение)**Описание методик оценки и исходные данные, используемые при оценке инвестиционного имущества (продолжение)**

Ненаблюдаемые исходные данные по проекту представлены ниже:

Описание	Методы оценки	Ненаблюдаемые исходные данные по проекту	Диапазон (средневзвешенная величина)	Чувствительность справедливой стоимости к исходным данным
Земельные участки	Доходный подход, метод дисконтированных денежных потоков	Ставка дисконтирования денежных потоков инвестора	19,00%	Увеличение ставки дисконтирования денежных потоков инвестора на 1%, 2% и 3% повлечет за собой уменьшение справедливой стоимости на 4 722 тыс. долл. США, 9 306 тыс. долл. США и 13 733 тыс. долл. США
		Ставка дисконтирования денежных потоков застройщика	25,00%	Увеличение ставки дисконтирования денежных потоков застройщика на 1%, 2% и 3% повлечет за собой уменьшение справедливой стоимости на 6 701 тыс. долл. США, 12 969 тыс. долл. США и 18 819 тыс. долл. США
		Ежегодное изменение цены реализации жилых площадей	6,3%, 5,0%, 10,5%, 3,0%	Ежегодное изменение цены реализации жилых площадей на 5,9%, 3,6%, 3% и 1,5% повлечет за собой уменьшение справедливой стоимости на 44 132 тыс. долл. США
		Объем продаж земельных участков	0,41-0,84	Снижение объема продаж на 0,06-0,09 и 0,16-0,19 доли земельного участка в год повлечет за собой уменьшение справедливой стоимости на 3 003-5 799 тыс. долл. США и 8 299-10 937 тыс. долл. США соответственно. Увеличение объема продаж на 0,01-0,04 доли земельного участка повлечет за собой увеличение справедливой стоимости на 990-1 493 тыс. долл. США

Существенное увеличение (уменьшение) корректировки цен на сопоставимые участки и ставки дисконтирования по отдельности повлечет существенное увеличение (уменьшение) справедливой стоимости имущества.

12. Налоги к возмещению

Прочие налоги к возмещению преимущественно представляют собой остатки по налогу на добавленную стоимость. Налог на добавленную стоимость («НДС») представляет собой суммы, подлежащие уплате или уплаченные поставщикам, и возмещается из государственного бюджета путем вычета этих сумм из НДС к уплате в государственный бюджет с дохода Группы или путем прямого перечисления денежных средств налоговыми органами. Данный НДС относится к инвестиционному имуществу, а также общехозяйственным, административным и прочим расходам, в то время как НДС, относящийся к жилой и коммерческой недвижимости в рамках договоров о совместном инвестировании, капитализируется.

Руководство Группы регулярно анализирует возможность возмещения остатков по входящему налогу на добавленную стоимость и считает, что остаток по НДС в размере 6 589 тыс. долл. США на 31 декабря 2017 года (2016 год: 5 585 тыс. долл. США) может быть полностью возмещен в течение 12 месяцев с соответствующей отчетной даты.

На 31 декабря 2017 и 2016 годов остаток НДС к возмещению был выражен в рублях.

(в тысячах долларов США)

13. Процентные займы выданные

На приведенные ниже даты краткосрочные и долгосрочные процентные займы выданные включали в себя следующие позиции:

	Эффективная процентная ставка, 2017 год	На 31 декабря 2017 года	Эффективная процентная ставка, 2016 год	На 31 декабря 2016 года
Долгосрочные займы выданные				
Займы, выданные третьим сторонам	12,00-17,00%	7 205	10,00-14,63%	301
Займы, выданные связанным сторонам (Прим. 25)	12,50%	6 784	14,63%	10 420
Итого долгосрочные займы выданные		13 989		10 721
Краткосрочные займы выданные				
Займы, выданные третьим сторонам	12,35-24,00%	38 522	10,00-14,63%	7 953
Итого краткосрочные займы выданные		38 522		7 953

14. Запасы

На нижеприведенные даты запасы включают в себя следующие позиции:

	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года
Незавершенные объекты строительства в составе запасов:		
- по себестоимости	277 192	254 159
- по чистой возможной цене реализации	14 250	7 422
Завершенные объекты строительства в составе запасов:		
- по себестоимости	46 604	88 513
- по чистой возможной цене реализации	18 066	16 369
Прочие запасы, по себестоимости	1 839	2 304
Итого	357 951	368 767
В том числе:		
- краткосрочные	333 515	346 277
- долгосрочные	24 436	22 490

Запасы классифицируются как краткосрочные при соблюдении следующих условий: i) строительство продолжается; ii) завершение строительства и продажа актива ожидаются в ближайшем будущем (в пределах обычных сроков выполнения работ, превышающих один календарный год), при этом значительных отставаний от графика строительных работ не предполагается. В остальных случаях запасы классифицируются как долгосрочные.

На 31 декабря 2017 и 2016 годов долгосрочные запасы в основном представляли собой один из строительных проектов Группы, реализация которого в настоящий момент приостановлена в связи с изменением плана строительства.

На 31 декабря 2017 и 2016 годов общая сумма снижения стоимости запасов до чистой возможной цены реализации составила 30 609 тыс. долл. США и 34 892 тыс. долл. США соответственно.

(в тысячах долларов США)

14. Запасы (продолжение)

В следующей таблице представлено движение по статье «Запасы»:

	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года
Входящий остаток на 1 января	368 767	342 823
Понесенные расходы на строительство	199 946	143 308
Приобретение активов (новый проект)	–	33 997
Приобретение дочерней компании	–	776
Прочие понесенные расходы	1 367	4 387
Капитализированные проценты	15 833	14 591
Перевод в категорию основных средств (Прим. 9)	(346)	282
Перевод из категории инвестиционного имущества (Прим. 11)	131	7 837
Снижение стоимости до чистой возможной цены реализации (Прим. 7.6)	(6 671)	(3 474)
Выбытия (относятся на себестоимость реализации объектов жилой недвижимости) (Прим. 7.3)	(228 361)	(214 877)
Выбытия (относятся на себестоимость прочей реализации и прочие расходы)	(1 445)	(7 658)
Выбытие незавершенных проектов	–	(8 371)
Выбытие дочерней компании	–	(671)
Выбытие незавершенного проекта	–	(1 379)
Списание незавершенных проектов	–	(7 742)
Переклассификация в состав активов, предназначенных для продажи	(10 127)	–
Курсовая разница при пересчете валют	18 857	64 938
Исходящий остаток на 31 декабря	357 951	368 767

В 2016 году Группа продала земельные участки в Уральском регионе Российской Федерации и отразила выбытие в составе себестоимости реализации незавершенных проектов на сумму 4 964 тыс. долл. США (по историческому обменному курсу) (Примечание 7.3).

В 2016 году Группа приобрела неконтрольную долю участия в своей дочерней компании у третьей стороны («продавец»). В результате Группа передала права на аренду земельного участка и незавершенное строительство в размере 3 408 тыс. долл. США данной третьей стороне (Примечание 18).

В 2017 году средневзвешенная ставка, использованная для расчета капитализированных процентов по займам, составила 14,38% (2016 год: 15,79%).

15. Дебиторская задолженность

На нижеприведенные даты дебиторская задолженность включает в себя следующие позиции:

	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года
Дебиторская задолженность по расчетам с третьими сторонами	4 548	5 634
Дебиторская задолженность по расчетам со связанными сторонами (Прим. 25)	748	659
Прочая дебиторская задолженность по расчетам с третьими сторонами	21 723	25 497
Прочая дебиторская задолженность по расчетам со связанными сторонами (Прим. 25)	7 002	2 845
Убыток от обесценения дебиторской задолженности	(10 989)	(11 752)
	23 032	22 883

(в тысячах долларов США)

15. Дебиторская задолженность (продолжение)

Ниже представлено изменение резерва под обесценение дебиторской задолженности:

	2017 год	2016 год
На 1 января	11 752	540
(Восстановлено)/начислено за год, нетто (Прим. 7.6)	(46)	10 396
Использовано	(1 346)	(10)
Приобретение дочерней компании (Прим. 4.1)	–	72
Курсовая разница при пересчете валют	629	754
На 31 декабря	10 989	11 752

16. Предоплаты

На нижеприведенные даты предоплаты включают в себя следующие позиции:

	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года
Предоплаты третьим сторонам	23 020	13 011
Предоплаты третьей стороне в рамках инвестиционного проекта	–	41
Предоплаты связанным сторонам (Прим. 25)	2 073	4 228
Убыток от обесценения	(1 472)	(1 093)
	23 621	16 187

По состоянию на 31 декабря 2015 года Группа признала предоплату в размере 6 902 тыс. долл. США, выплаченную третьей стороне за инвестиционный проект, который Группа намерена реализовать в будущем. В октябре 2016 года Группа продала данный инвестиционный проект третьей стороне. Продажа инвестиционного проекта была осуществлена посредством продажи 100%-ой доли участия в дочерней компании и косвенных, частично принадлежащих ей дочерних компаниях, которые представляют собой группу активов и обязательств, а не бизнес, как определено в МСФО (IFRS) 3. Общая сумма вознаграждения, которое будет выплачено денежными средствами в 2018 году, составила 9 254 тыс. долл. США. В результате данной сделки Группа отразила прибыль от реализации инвестиционного проекта в размере 534 тыс. долл. США (Примечание 7.6). Однако по состоянию на 31 декабря 2016 год руководство оценило возможность возмещения вознаграждения к получению и отразило убыток от обесценения в размере 5 002 тыс. долл. США.

Ниже представлены изменения резерва под обесценение предоплат:

	2017 год	2016 год
На 1 января	1 093	541
Изменение за год (Прим. 7.6)	337	610
Использовано	(19)	(194)
Курсовая разница при пересчете валют	61	136
На 31 декабря	1 472	1 093

17. Денежные средства и их эквиваленты

На нижеприведенные даты денежные средства и их эквиваленты состояли из следующих позиций:

	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года
Денежные средства	129 285	134 461
Краткосрочные депозиты	6 022	11 477
	135 307	145 938

(в тысячах долларов США)

18. Капитал

Общее количество акций, находящихся в обращении, включает в себя следующее:

<i>Разрешенные к выпуску, выпущенные и полностью оплаченные акции</i>	<i>Количество акций</i>	<i>Уставный капитал</i>
На 31 декабря 2016 года	6 786 205	6 787
На 31 декабря 2017 года	6 786 205	6 787

В октябре 2016 года Группа приобрела 100% обыкновенных акций дочерней компании, которая является непосредственным владельцем 100%-ной доли участия в гостиничном комплексе, у компании, находящейся под общим контролем и отразила ее в качестве резерва по вкладу в уставный капитал в консолидированном отчете об изменениях в капитале за 2016 год в размере 46 946 тыс. долл. США (Примечание 4.1).

В октябре 2016 года Группа продала 100%-ную долю участия в своей дочерней компании (Примечание 16) с косвенным, частично принадлежащим ей незавершенным проектом третьей стороне за денежное вознаграждение в размере 9 254 тыс. долл. США (по обменному курсу на 31 декабря 2016 года). В результате данной сделки Группа отразила выбытие неконтрольной доли участия в отношении данных дочерних компаний балансовой стоимостью 176 тыс. долл. США в консолидированном отчете об изменениях в капитале.

На 31 декабря 2016 года резерв по гарантии, предоставленной Группой по займу, полученному компанией под общим контролем, был восстановлен вследствие приобретения дочерней компании в Сочи на 10 октября 2016 года (Примечание 4.1), что было отражено в качестве вклада акционеров в размере 193 тыс. долл. США за 2016 год.

В августе 2016 года Группа приобрела 7,6% в ЗПИФ (дочерней компании Группы) за денежное вознаграждение в размере 691 тыс. долл. США (Примечание 4.2). Балансовая стоимость приобретенной неконтрольной доли участия составила 10 тыс. долл. США. Превышение суммы уплаченного вознаграждения над балансовой стоимостью приобретенной неконтрольной доли участия, составляющее 681 тыс. долл. США, было отражено в составе накопленных убытков.

В 2016 году третья сторона, которой принадлежала неконтрольная доля участия в ЖСПК, продала свою долю Группе. Справедливая стоимость вознаграждения, выплаченного за приобретенную неконтрольную долю участия, составила 2 536 тыс. долл. США (передача прав на аренду на сумму 3 408 тыс. долл. США за вычетом обязательств Группы перед данной стороной на сумму 872 тыс. долл. США). Балансовая стоимость приобретенной неконтрольной доли участия составила 2 007 тыс. долл. США. Превышение суммы уплаченного вознаграждения над балансовой стоимостью приобретенной неконтрольной доли участия, составляющее 529 тыс. долл. США, было отражено в составе накопленных убытков.

В предыдущих периодах Группа предоставила компании под общим контролем заем со сроком погашения 31 декабря 2017 года. При первоначальном признании данный заем был отражен по справедливой стоимости, рассчитанной на основании рыночной процентной ставки по аналогичным займам на дату выдачи. Разница между справедливой и номинальной стоимостью займа была отражена как распределение в пользу акционеров. На 31 декабря 2015 года непогашенная сумма выданного займа составила 2 429 тыс. долл. США. Заем был полностью погашен в 2016 году.

Чистое влияние данного погашения было отражено в качестве взноса акционеров в консолидированном отчете об изменениях в капитале и составило 316 тыс. долл. США за двенадцать месяцев, закончившихся 31 декабря 2016 года.

31 января 2017 года Группа объявила дивиденды акционерам за 2016 год на общую сумму 6 017 тыс. долл. США (на дату объявления). Дивиденды были выплачены в российских рублях 9 марта 2017 года. Дивиденды на акцию составляют 0,89 долл. США. 12 октября 2017 года Группа объявила промежуточные дивиденды акционерам на общую сумму 10 342 тыс. долл. США (на дату объявления). Дивиденды были выплачены в российских рублях 30 октября 2017 года. Дивиденды на акцию составляют 1,52 долл. США. В 2016 году дивиденды не объявлялись.

В апреле 2016 года Группа предоставила компании под общим контролем заем со сроком погашения 30 апреля 2019 года. При первоначальном признании данный заем был отражен по справедливой стоимости исходя из рыночной процентной ставки по аналогичным займам на дату выдачи. Разница между справедливой и номинальной стоимостью займа была отражена как распределение в пользу акционеров в консолидированном отчете Группы об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2016 года, в размере 1 813 тыс. долл. США. На 31 декабря 2016 года непогашенная сумма выданного займа составила 5 556 тыс. долл. США. Заем был полностью погашен в 2017 году. Чистое влияние данного погашения было отражено в качестве взноса акционеров в консолидированном отчете об изменениях в капитале и составило 1 525 тыс. долл. США за год, закончившийся 31 декабря 2017 года.

(в тысячах долларов США)

19. Процентные кредиты и займы

На 31 декабря 2017 и 2016 годов процентные кредиты и займы Группы включали в себя следующие позиции:

	Эффектив- ная процентная ставка, 2017 год	На 31 декабря 2017 года	Неисполь- зованные кредитные линии	Эффектив- ная процентная ставка, 2016 год	На 31 декабря 2016 года	Неисполь- зованные кредитные линии
Долгосрочные процентные кредиты и займы						
Кредиты и займы, полученные от третьих сторон	10,67-13,94%	48 853	73 380	10,53-16,53%	51 891	129 342
Кредиты и займы, полученные от связанных сторон	13,94%	3 133	—	13,94%	109	15
Итого долгосрочные процентные кредиты и займы		51 986	73 380		52 000	129 357
Текущая часть долгосрочных процентных кредитов и займов						
Кредиты и займы, полученные от третьих сторон	13,22-13,34%	24 825	—	16,11-16,53%	39 259	—
Итого текущая часть долгосрочных – процентных кредитов и займов		24 825	—		39 259	—
Краткосрочные процентные кредиты и займы						
Кредиты и займы, полученные от третьих сторон	10,67-13,34%	372	—	10,53-16,30%	7 379	23 081
Кредиты и займы, полученные от связанных сторон		—	—	13,94%	2 605	—
Итого краткосрочные процентные кредиты и займы		372	—		9 984	23 081
Итого процентные кредиты и займы		77 183	73 380		101 243	152 438

Соблюдение ограничительных условий

В соответствии с условиями договоров займа компании Группы обязаны соблюдать ограничительные условия привлечения заемных средств. Эти условия накладывают ограничения в отношении некоторых операций и финансовых показателей, в т.ч. в отношении размера задолженности. На 31 декабря 2017 года Группа соблюдала все ограничительные условия.

Активы, предоставленные в залог

На 31 декабря 2017 года Группа предоставила в залог по кредитам и займам инвестиционное имущество балансовой стоимостью 89 567 тыс. долл. США (2016 год: 139 832 тыс. долл. США), запасы балансовой стоимостью 164 068 тыс. долл. США (2016 год: 161 249 тыс. долл. США) и основные средства балансовой стоимостью 420 тыс. долл. США на 31 декабря 2017 года (2016 год: 50 тыс. долл. США).

(в тысячах долларов США)

19. Процентные кредиты и займы (продолжение)**Активы, предоставленные в залог (продолжение)**

По состоянию на 31 декабря 2017 года Группой были предоставлены в залог акции следующих дочерних компаний:

<i>На 31 декабря</i>	<i>Доля дочерних компаний, чьи акции предоставлены в залог, в общих консолидированных активах Группы</i>	<i>Доля дочерних компаний, чьи акции предоставлены в залог, в общей консолидированной выручке Группы</i>	<i>Чистые активы дочерних компаний, чьи акции предоставлены в залог (вкл. остатки по расчетам внутри Группы)</i>
2017 года	52,03%	40,82%	352 829
2016 года	58,68%	39,18%	345 463

20. Выпущенные долговые ценные бумаги

В 2013-2015 годах Группа выпустила третий и четвертый транши рублевых облигаций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая на общую сумму 6 млрд руб. Эти ценные бумаги были выпущены по номинальной стоимости со сроком погашения в 2016-2017 годах под процентную ставку 12,75-15,00% годовых с выплатой процентов каждые полгода и под гарантию Компании. Затраты по эмиссии долговых обязательств, выплаченные Группой в связи с выпуском восьмого транша облигаций, в сумме 506 тыс. долл. США представляют собой агентские комиссионные и организационные расходы.

В 2016 года Группа объявила о продлении срока погашения третьего транша на девять лет до 2025 года и установила дату выкупа в 2018 году. Процентная ставка была изменена и установлена на уровне 13,5% годовых. В 2016 году долговые ценные бумаги в рамках третьего транша в количестве 1 484 022 штуки были частично выкуплены на рынке по номинальной стоимости 1 000 руб. каждая за 24 466 тыс. долл. США (по обменному курсу на 31 декабря 2016 года).

В 2016 году Группа выпустила пятый и шестой транши рублевых облигаций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая на общую сумму 4 млрд руб. Эти ценные бумаги были выпущены по номинальной стоимости со сроком погашения в 2019-2021 года под процентную ставку 14,50% годовых с выплатой процентов каждые полгода и под гарантию Компании. Затраты по эмиссии долговых обязательств, выплаченные Группой в связи с выпуском восьмого транша облигаций, в сумме 477 тыс. долл. США представляют собой агентские комиссионные и организационные расходы.

В 2017 году Группа разместила на рынке ранее выкупленные долговые ценные бумаги в рамках третьего транша общей номинальной стоимостью 25 764 тыс. долл. США (по обменному курсу на 31 декабря 2017 года) на тех же условиях: дата выкупа была установлена в 2018 году, купонная ставка была установлена на уровне 13,5% годовых с выплатой процентов раз в полгода.

В 2017 году Группа объявила об установлении процентной ставки для четвертого, пятого и шестого купонных периодов по четвертому выпуску облигаций в размере 15,0% годовых. В марте 2017 года, на дату заключения опциона на выкуп, облигации по четвертому траншу не были предъявлены к погашению, поэтому период обращения облигаций был продлен до сентября 2018 года.

В 2017 году Группа выпустила седьмой, восьмой и девятый транши рублевых облигаций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая на общую сумму 10 млрд руб. Эти ценные бумаги были выпущены по номинальной стоимости со сроком погашения в 2020-2022 годах под процентную ставку 11,00-13,50% годовых с выплатой процентов каждые полгода и под гарантию Компании. Затраты по эмиссии долговых обязательств, выплаченные Группой в связи с осуществлением седьмого, восьмого и девятого выпуска облигаций, в сумме 1 187 тыс. долл. США представляют собой агентские комиссионные и организационные расходы.

На 31 декабря 2017 года долговые ценные бумаги третьего, шестого и седьмого выпусков в количестве 6 704 799 штук на сумму 116 402 тыс. долл. США по амортизированной стоимости были выкуплены дочерней компанией Группы (31 декабря 2016 года: 976 924 штуки на сумму 16 106 тыс. долл. США).

(в тысячах долларов США)

21. Кредиторская задолженность

На нижеприведенные даты кредиторская задолженность включала в себя следующие позиции:

	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года
Кредиторская задолженность по расчетам с третьими сторонами	20 019	23 357
Кредиторская задолженность по расчетам со связанными сторонами (Прим. 25)	786	835
Прочая кредиторская задолженность по расчетам с третьими сторонами	8 934	9 691
Прочая кредиторская задолженность по расчетам со связанными сторонами (Прим. 25)	9	158
Начисление премий	433	5 347
Начисление по неиспользованным отпускам	1 130	1 361
Итого	31 311	40 749

22. Прочие обязательства

На нижеприведенные даты прочие обязательства включают в себя следующие позиции:

	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года
Долгосрочные нефинансовые обязательства		
Обязательства по инвестиционным договорам, заключенным с местными органами власти (а)	21 428	20 349
Обязательства по покупке прав аренды земельных участков и активов (б)	10 546	10 015
Обязательства по строительству социальных объектов (в)	3 397	–
Долгосрочные финансовые обязательства с		
Обязательства по изменению вида разрешенного использования земельных участков (г)	656	1 114
Обязательства по покупке прав аренды земельных участков и активов	–	71
Обязательства по покупке прав аренды земельных участков, обязательства перед связанными сторонами (Прим. 25) (д)	–	1 415
Обязательства по договорам аренды	192	192
	36 219	33 156
Обязательства по инвестиционным договорам, заключенным с местными органами власти (а)	1 615	4 385
Обязательства по строительству социальных объектов (в)	251	–
Краткосрочные финансовые обязательства		
Обязательства по продаже дочерней компании (Прим. 4.3) (е)	4 687	4 451
Обязательства по покупке прав аренды земельных участков, обязательства перед связанными сторонами (Прим. 25) (д)	1 502	2 909
Обязательства по изменению вида разрешенного использования земельных участков – текущая часть (г)	665	728
Обязательства по приобретению прав аренды земельных участков и активов – текущая часть (б)	336	350
Обязательства по финансированию строительства социальных объектов (ж)	174	363
Обязательства по договорам аренды – текущая часть	171	166
Прочие краткосрочные обязательства	426	35
	9 827	13 387

*(в тысячах долларов США)***22. Прочие обязательства (продолжение)**

- (а) Группа заключила с местными органами власти ряд инвестиционных договоров на строительство жилых районов. По условиям инвестиционных договоров Группа обязана на безвозмездной основе предоставить ряд квартир физическим лицам либо построить социальные объекты и передать их местным властям. По состоянию на 31 декабря 2017 и 2016 годов краткосрочные нефинансовые обязательства представляют собой обязательства Группы в размере 1 615 тыс. долл. США и 4 385 тыс. долл. США соответственно по предоставлению квартир и социальных объектов согласно указанным инвестиционным договорам. Уменьшение данных краткосрочных нефинансовых обязательств за 2017 год связано с передачей физическим лицам квартир, построенных в рамках соответствующих проектов. По состоянию на 31 декабря 2017 и 2016 годов долгосрочные нефинансовые обязательства представляют собой обязательства Группы в размере 21 428 тыс. долл. США и 20 349 тыс. долл. США соответственно по строительству социальных объектов согласно инвестиционным договорам в рамках реализации нового проекта КОТ.
- (б) По состоянию на 31 декабря 2017 года Группа имела непогашенные долгосрочные обязательства по приобретению нового проекта КОТ (данный актив был приобретен в 2015 году), представляющие собой обязательство по передаче 16% недвижимого имущества после завершения строительства на сумму 10 546 тыс. долл. США (31 декабря 2016 года: 10 015 тыс. долл. США) и краткосрочную кредиторскую задолженность, представляющую собой задолженность перед продавцом в размере 250 тыс. долл. США (31 декабря 2016 года: 250 тыс. долл. США).
- (в) В 2017 году Группа заключила договор с местными органами власти на строительство ряда социальных объектов (парка, детского сада, спортивных площадок и памятника) в рамках дальнейшей реализации проекта в Уральском регионе. На 31 декабря 2017 года Группа имела по данному договору непогашенное долгосрочное нефинансовое обязательство в размере 3 397 тыс. долл. США и краткосрочное нефинансовое обязательство в размере 251 тыс. долл. США (31 декабря 2016 года: 0 долл. США).
- (г) В 2016 году Группа изменила категорию «разрешенное использование земельного участка» на категорию «земля для строительства жилых зданий» в рамках одного из проектов, в результате чего она обязана выплатить местным властям определенные суммы. Группа начислила финансовое обязательство в размере 1 321 тыс. долл. США (31 декабря 2016 года: 1 842 тыс. долл. США).
- (д) На 31 декабря 2017 года Группа имела непогашенную кредиторскую задолженность в связи с приобретением проекта (приобретение права аренды земельных участков в 2012 году и его последующая продажа в 2015 году) в размере 1 502 тыс. долл. США со сроком погашения до конца 2018 года (31 декабря 2016 года: 4 324 тыс. долл. США). В апреле 2016 года право требовать исполнения финансового обязательства в связи с приобретением проекта было передано связанной стороне.
- (е) Во второй половине 2016 года Группа продала свою дочернюю компанию третьей стороне. В связи с указанной операцией Группа обязана сделать вклад в благотворительный фонд от имени покупателя. На 31 декабря 2017 года Группа начислила финансовое обязательство в размере 4 687 тыс. долл. США (31 декабря 2016 года: 4 451 тыс. долл. США).
- (ж) В 2016 году Группа отразила финансовое обязательство по предоставлению средств на строительство пожарной станции в рамках одного из проектов в размере 363 тыс. долл. США по состоянию на 31 декабря 2016 года. В 2017 году данное обязательство было выполнено. В 2017 году Группа обязана выплатить 1 066 тыс. долл. США в пользу спортивно-образовательного комплекса за возможность подключения к транзитным инженерным сетям нового проекта. По состоянию на 31 декабря 2017 года Группа имела непогашенное обязательство в размере 174 тыс. долл. США (31 декабря 2016 года: 0 долл. США).

(в тысячах долларов США)

23. Договорные обязательства

По состоянию на 31 декабря 2017 и 2016 годов договорные обязательства на сумму 110 791 тыс. долл. США и 112 932 тыс. долл. США соответственно в основном включали авансовые платежи, полученные от физических и юридических лиц за жилую недвижимость.

Ниже представлены изменения договорных активов и договорных обязательств:

	Договорные активы	Договорные обязательства
На 1 января 2017 года	–	(112 932)
Отраженная выручка, включенная в остаток договорного обязательства на начало периода	–	59 454
Увеличение в связи с полученными денежными средствами, за вычетом сумм, отраженных в качестве выручки за период	–	(73 702)
Погашение авансов полученных	–	27 866
Признание финансового компонента	–	(6 063)
Переклассификация дочерней компании в состав прекращенной деятельности	–	533
Признание договорных активов	6 475	–
Курсовая разница при пересчете валют	79	(5 947)
На 31 декабря 2017 года	6 554	(110 791)

24. Резервы

Резервы включают следующие позиции:

	Обремененные договоры	Резерв под судебные иски	Резерв под строительство социальных объектов	Резерв под реконструкцию	Гарантии выданные	Итого
На 31 декабря 2015 года	–	100	333	725	20 599	21 757
Начислено	–	61	–	–	–	61
Использованные суммы	–	(28)	(26)	(363)	–	(417)
Восстановление неиспользованных сумм	–	(77)	(20)	(389)	–	(486)
Амортизация дисконта	–	–	46	–	–	46
Курсовая разница при пересчете валют	–	27	66	27	769	889
Списание резерва по выданной гарантии (Прим. 26)	–	–	–	–	(21 368)	(21 368)
На 31 декабря 2016 года	–	83	399	–	–	482
Начислено	561	586	854	–	–	2 001
Использованные суммы	(107)	(68)	–	–	–	(175)
Восстановление неиспользованных сумм	(163)	(386)	(411)	–	–	(960)
Амортизация дисконта	–	–	–	–	–	–
Курсовая разница при пересчете валют	(1)	1	29	–	–	29
На 31 декабря 2017 года	290	216	871	–	–	1 377

(в тысячах долларов США)

24. Резервы (продолжение)

В 2017 году Группа заключила обременительные договоры на продажу коммерческой недвижимости и парковочных мест в рамках нескольких проектов. На 31 декабря 2017 года соответствующий резерв составил 290 тыс. долл. США.

В 2017 году поступления по статье строительства социальных объектов в размере 854 тыс. долл. США связаны с добровольно принятым обязательством по строительству детского сада и представляют собой затраты, которые будут понесены в будущих периодах в связи с завершением строительных работ.

29 июня 2012 года Группа приобрела у третьей стороны 100% обыкновенных акций дочерней компании. Группа обязана выполнить строительные работы в отношении приобретенных активов. На 31 декабря 2015 года Группа признала краткосрочный резерв на работы по реконструкции в размере 725 тыс. долл. США. В 2016 году работы по реконструкции были завершены, и сумма резерва на данные работы составила 0 долл. США.

В 2011 году компания под общим контролем, не входящая в Группу, получила кредит от третьей стороны. Срок погашения по данному кредиту наступает в 2018 году. В связи с заключением данного кредитного договора в апреле 2013 года Группа предоставила гарантию по кредиту на сумму до 2,4 млрд руб. Одновременно с предоставлением гарантии Группа получила (в качестве бенефициара) встречную гарантию, обеспечивающую возмещение Группе всех возможных оттоков денежных средств, которые могут произойти по гарантийному соглашению. Встречная гарантия предоставлена материнской компанией Группы. Вышеуказанная компания имеет значительные активы, источники дохода и денежные потоки, достаточные для исполнения такого обязательства.

Руководство Группы пришло к выводу, что по состоянию на 31 декабря 2015 года возникла вероятность получения от третьей стороны требования об исполнении данной гарантии. В связи с этим Группа признала резерв по выданной гарантии и соответствующее возмещение к получению по встречной гарантии в размере 20 599 тыс. долл. США (1,5 млрд руб.) на 31 декабря 2015 года.

10 октября 2016 года Группа приобрела дочернюю компанию, в связи с чем была выпущена гарантия, и 29 декабря 2016 года продала компанию третьей стороне. 27 декабря 2016 года срок действия гарантии истек, и резерв по гарантии был восстановлен.

25. Расчеты и операции со связанными сторонами

Связанные стороны могут вступать в сделки, которые не проводились бы между несвязанными сторонами. Цены и условия таких сделок могут отличаться от цен и условий сделок между несвязанными сторонами. Руководство считает, что Группа имеет соответствующие процедуры для определения и надлежащего раскрытия информации о сделках со связанными сторонами.

Характер взаимоотношений с теми связанными сторонами, с которыми Группа осуществляла существенные операции или имела значительные остатки по расчетам на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года, представлен далее:

	<i>Займы выданные</i>	<i>Дебиторская задол- женность</i>	<i>Авансы выданные</i>	<i>Процентные кредиты и займы</i>	<i>Кредитор- ская задол- женность, прочие обязатель- ства</i>	<i>Авансы полученные</i>
На 31 декабря 2017 года						
Ассоциированные компании	–	17	1 068	–	271	38
Компании под общим контролем	6 784	7 733	1 005	3 133	2 026	88
Итого	6 784	7 750	2 073	3 133	2 297	126

	<i>Займы выданные</i>	<i>Дебиторская задол- женность</i>	<i>Авансы выданные</i>	<i>Процентные кредиты и займы</i>	<i>Кредитор- ская задол- женность, прочие обязатель- ства</i>	<i>Авансы полученные</i>
На 31 декабря 2016 года						
Ассоциированные компании	–	47	989	–	231	–
Компании под общим контролем	10 420	3 457	3 239	2 714	5 086	22
Итого	10 420	3 504	4 228	2 714	5 317	22

(в тысячах долларов США)

25. Расчеты и операции со связанными сторонами (продолжение)

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года	Выручка	Финан- совые доходы	Затраты	Затраты по финан- сированию	Прочие расходы	Закупки
Ассоциированные компании	27	2 078	302	2 047	(771)	–
Компании под общим контролем	5 121	1 361	212	556	(30)	4 627
Итого	5 148	3 439	514	2 603	(801)	4 627

За год, закончившийся 31 декабря 2016 года	Выручка	Финан- совые доходы	Затраты	Затраты по финан- сированию	Прочие расходы	Закупки
Ассоциированные компании	183	–	324	–	(606)	–
Компании под общим контролем	5 518	3 418	251	1 625	(41)	2 171
Итого	5 701	3 418	575	1 625	(647)	2 171

На 31 декабря 2017 и 2016 годов остатки по расчетам со связанными сторонами являются необеспеченными, и все расчеты производятся в денежной форме. По кредитам и займам начисляются проценты, в то время как дебиторская задолженность, денежные средства и авансы являются беспроцентными. Информация об условиях операций раскрывается в других соответствующих примечаниях. За исключением гарантии, выданной банку в отношении третьей стороны, гарантии предоставленные либо полученные в отношении дебиторской и кредиторской задолженности по расчетам со связанными сторонами, отсутствуют. Справедливая стоимость гарантии была незначительной и не представлена в данной финансовой отчетности.

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

Ключевой управленческий персонал включает топ-менеджеров Группы и основных дочерних компаний.

Общая сумма вознаграждения, выплаченная ключевому управленческому персоналу, была отражена в консолидированном отчете о прибылях и убытках в составе общехозяйственных и административных расходов и включала в себя краткосрочные выплаты сотрудникам:

	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года
Заработная плата	4 126	3 268
Премии по результатам работы	1 350	1 858
Компенсация в связи с прекращением трудовых отношений	414	–
Прочее вознаграждение	16	353
Отчисления в фонд социального страхования	201	169
Итого	6 107	5 648

26. Условные обязательства, договорные обязательства и операционные риски**Условия ведения деятельности Группы**

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

В 2017 году негативное влияние на российскую экономику продолжают оказывать снижение цен на нефть и санкции, введенные против России некоторыми странами. Процентные ставки в рублях остаются высокими. Совокупность этих факторов привела к снижению доступности капитала, увеличению стоимости капитала и неопределенности относительно дальнейшего экономического роста, что может негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Группы. Руководство Группы считает, что оно принимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Группы в данных условиях.

*(в тысячах долларов США)***26. Условные обязательства, договорные обязательства и операционные риски (продолжение)****Налогообложение**

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Группы данного законодательства применительно к операциям и деятельности компаний Группы может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

Отдельно необходимо отметить новые правила деофшоризации, вступившие в силу 1 января 2015 года, которые могут иметь существенные налоговые последствия для Группы. Согласно данным правилам российские налоговые органы могут оспорить использование налоговых льгот, предусмотренных договорами об устранении двойного налогообложения (понятие бенефициарного права собственности) и применить к иностранным компаниям статус налоговых резидентов РФ, если местом фактического управления таких компаний является Российская Федерация. Данные изменения, а также выработка правил налогообложения контролируемых иностранных компаний и концепции налогообложения прироста капитала от не прямой продажи компаний, владеют существенным недвижимым имуществом, могут оказать существенное негативное влияние на различные сделки, осуществляемые Группой.

Руководство считает, что оно уплатило и начислило все соответствующие налоги. При наличии неопределенности Группа начисляла налоговые обязательства на основании максимально точных субъективных оценок руководства в отношении вероятного оттока ресурсов, имеющих экономическую ценность, на погашение таких обязательств.

По оценкам Группы на 31 декабря 2017 года возможные обязательства, возникающие в результате различных рисков, связаны преимущественно с новыми правилами деофшоризации, а также финансовыми и инвестиционными договорами компаний Группы. Такие риски представляют собой оценки, возникающие в связи с неопределенностью в интерпретации применимого законодательства и его практическом применении в Российской Федерации. В некоторых случаях судебная практика, ранее соответствовавшая интересам налогоплательщиков, претерпела кардинальные изменения.

Неопределенность в интерпретации применимого законодательства и его практическом применении в Российской Федерации может также привести к невозможности возмещения определенных налоговых активов. Такие изменения налоговой практики могут сказаться на российских компаниях Группы, что окажет существенное влияние на финансовое положение и результаты операционной деятельности Группы.

Страхование

Группа страхует принадлежащие ей активы от наступления таких событий, как аварии, пожары, неправомерные действия, форс-мажор и т.д., а также оформляет страховые полисы на транспортные средства и полисы добровольного медицинского страхования работников компаний Группы.

Договорные обязательства

На 31 декабря 2017 года Группа заключила ряд договоров на выполнение строительных работ. На 31 декабря 2017 года Группа имела договорные обязательства на выполнение строительных работ приблизительно на сумму 121 563 тыс. долл. США (в т.ч. НДС) (31 декабря 2016 года: 132 924 тыс. долл. США).

Многие из этих договоров предусматривают поэтапную оплату на основе конкретной согласованной стоимости работ по каждому этапу. Оценить размер указанных договорных обязательств не представляется возможным, хотя их сумма является значительной и они относятся к большинству строительных и инвестиционных проектов Группы.

(в тысячах долларов США)

26. Условные обязательства, договорные обязательства и операционные риски (продолжение)**Судебные разбирательства**

Группа участвует в нескольких судебных разбирательствах. Все судебные разбирательства, которые по отдельности или в совокупности могут оказать существенное влияние на деятельность или финансовое положение Группы, были начислены в настоящей консолидированной финансовой отчетности (Примечание 24).

Кроме того, Группа участвует в судебных разбирательствах, общий максимальный размер риска по которым на 31 декабря 2017 года оценивается в 928 тыс. долл. США (в т.ч. 712 тыс. долл. США, которые относятся к прекращенной деятельности) (2016 год: 177 тыс. долл. США).

27. Цели и политика управления финансовыми рисками**Кредитный риск**

Кредитный риск представляет собой риск того, что контрагент не выполнит свои договорные обязательства, в результате чего Группа может понести финансовый убыток. Финансовые инструменты, по которым у Группы возникают потенциальные концентрации кредитного риска, представлены в основном денежными средствами и займами выданными.

Для управления кредитным риском, связанным с денежными средствами, Группа размещает имеющиеся денежные средства, преимущественно выраженные в рублях, в российских банках, имеющих хорошую репутацию. Руководство проводит регулярный анализ кредитоспособности банков, в которых размещаются денежные средства.

У Группы отсутствует существенная концентрация кредитного риска по остаткам дебиторской задолженности, так как Группа требует предоплату у большинства своих покупателей и заказчиков.

Максимальный размер кредитного риска эквивалентен балансовой стоимости финансовых активов, без учета имеющегося у Группы обеспечения и других инструментов, снижающих кредитный риск, которая представлена ниже.

	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года
Внеоборотные активы		
Процентные займы выданные	13 989	12 324
Долгосрочная дебиторская задолженность	3 953	2 953
Итого внеоборотные активы	17 942	15 277
Оборотные активы		
Денежные средства и их эквиваленты	135 702	145 938
Процентные займы выданные	38 522	7 953
Дебиторская задолженность	23 174	22 872
Итого оборотные активы	197 398	176 763

Ниже представлен анализ дебиторской задолженности и займов выданных по срокам возникновения на 31 декабря:

		Не просро- ченная и не обесценен- ная	Просроченная, но не обесцененная			Просрочен- ная и обесценен- ная
	Итого		Менее 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	Более 1 года	
2017 год	90 670	77 972	695	–	1 014	10 989
2016 год	57 847	45 201	526	7	368	11 745

(в тысячах долларов США)

27. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)**Риск ликвидности**

Риск ликвидности – это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. Подход Группы к управлению ликвидностью состоит в том, чтобы обеспечить постоянный уровень ликвидности, достаточный для своевременного погашения финансовых обязательств, как в нормальных, так и в сложных условиях, без понесения чрезмерных убытков и без угрозы для репутации Группы.

Группа управляет риском ликвидности посредством поддержания адекватных резервов наличности и заемных средств, постоянного отслеживания прогнозов и фактических денежных потоков и сопоставления сроков погашения финансовых активов и обязательств.

Группа составляет ежемесячные бюджеты, обеспечивающие наличие достаточных денежных средств для покрытия ожидаемых операционных расходов, погашения финансовых обязательств и ведения инвестиционной деятельности на период длительностью 30 дней. Кроме того, Группа имеет открытые кредитные линии и овердрафты, средства по которым могут быть использованы для покрытия краткосрочных финансовых потребностей.

Группа руководствуется разработанными ею стандартными сроками погашения кредиторской задолженности по расчетам с поставщиками и отслеживает своевременность осуществления выплат в пользу поставщиков и подрядчиков.

Все финансовые обязательства Группы представляют собой производные финансовые инструменты. Ниже в таблицах представлены финансовые обязательства Группы в разрезе сроков, оставшихся до погашения, на основании договорных недисконтированных обязательств по погашению.

На 31 декабря 2017 года

	Менее 12 месяцев	От 1 года до 2 лет	От 2 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Беспроцентная задолженность					
Кредиторская задолженность	30 979	–	–	–	30 979
Процентная задолженность					
Прочие обязательства	8 078	842	–	–	8 920
Процентные кредиты и займы	32 590	50 838	9 616	–	93 044
Выпущенные долговые ценные бумаги	88 236	189 640	18 527	–	296 403
Итого	159 883	241 320	28 143	–	429 346

На 31 декабря 2016 года

	Менее 12 месяцев	От 1 года до 2 лет	От 2 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Беспроцентная задолженность					
Кредиторская задолженность	35 402	–	–	–	35 402
Процентная задолженность					
Прочие обязательства	9 054	3 140	–	–	12 194
Процентные кредиты и займы	67 408	53 264	109	–	120 781
Выпущенные долговые ценные бумаги	59 137	72 907	19 983	–	152 027
Итого	171 001	129 311	20 092	–	320 404

(в тысячах долларов США)

27. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)**Риск ликвидности (продолжение)***Изменения в обязательствах, относящихся к финансовой деятельности*

Группа раскрывает информацию об обязательствах по финансовой деятельности, включая как изменения, обусловленные денежными потоками, так и изменения, не обусловленные ими. Обязательства, относящиеся к финансовой деятельности, – это те обязательства, в отношении которых существующие или будущие денежные потоки были или будут отнесены к категории денежных потоков от финансовой деятельности в отчете о движении денежных средств.

	На 1 января 2017 года	Приток денежных средств	Отток денежных средств	Денежные потоки от прекращенной деятельности	Новые договоры аренды	Денежные потоки от процентов уплаченных	Влияние переклас- сификации	Прочее	Курсовая разница при пересчете валют	На 31 декабря 2017 года
Краткосрочные процентные кредиты и займы	49 243	1	(47 730)	–	–	(11 982)	21 589	12 497	1 579	25 197
Выпущенные долговые ценные бумаги (текущая часть)	44 012	–	–	–	–	(16 081)	16 658	15 423	2 504	62 516
Краткосрочные обязательства по финансовой аренде	166	–	(281)	(22)	108	–	108	85	7	171
Долгосрочные процентные кредиты и займы	52 000	98 352	(80 033)	–	–	(11)	(21 589)	732	2 535	51 986
Выпущенные долговые ценные бумаги (долгосрочная часть)	84 364	95 000	–	–	–	(6 058)	(16 658)	11 111	5 508	173 267
Долгосрочные обязательства по финансовой аренде	192	–	–	–	98	–	(108)	–	10	192
Дивиденды к выплате	–	–	(16 526)	–	–	–	–	16 359	167	–
Итого обязательства по финансовой деятельности	229 977	193 353	(144 570)	(22)	206	(34 132)	–	56 207	12 310	313 329

	На 1 января 2016 года	Приток денежных средств	Отток денежных средств	Денежные потоки от прекращенной деятельности	Новые договоры аренды	Денежные потоки от процентов уплаченных	Влияние переклас- сификации	Прочее	Курсовая разница при пересчете валют	На 31 декабря 2016 года
Краткосрочные процентные кредиты и займы	52 718	19 278	(70 700)	(1 364)	–	(12 943)	37 454	16 698	8 102	49 243
Выпущенные долговые ценные бумаги (текущая часть)	38 772	16 351	–	–	–	(6 694)	(18 934)	7 445	7 072	44 012
Краткосрочные обязательства по финансовой аренде	69	–	(134)	(5)	114	–	46	53	23	166
Долгосрочные процентные кредиты и займы	33 472	99 656	(50 733)	–	–	(1 559)	(37 454)	2 406	6 212	52 000
Выпущенные долговые ценные бумаги (долгосрочная часть)	22 276	53 587	(22 090)	–	–	(5 002)	18 934	6 710	9 949	84 364
Долгосрочные обязательства по финансовой аренде	59	–	–	–	156	–	(46)	–	23	192
Дивиденды к выплате	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Итого обязательства по финансовой деятельности	147 366	188 872	(143 657)	(1 369)	270	(26 198)	–	33 312	31 381	229 977

Колонка «Прочее» включает в себя начисление специальных дивидендов, которые еще не были выплачены по состоянию на конец года, влияние начисленных, но не выплаченных процентов по процентным кредитам и займам, а также выпущенные долговые ценные бумаги. Группа классифицирует выплаченные проценты как денежные потоки от операционной деятельности.

*(в тысячах долларов США)***27. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)****Рыночный риск**

Рыночный риск – это риск того, что изменения таких рыночных параметров, как курсы валют, процентные ставки и курсы ценных бумаг, окажут влияние на прибыль Группы или на стоимость удерживаемых ею финансовых инструментов. Целью процесса управления рыночным риском является управление потенциальными рыночными рисками и осуществление контроля над ними с одновременной оптимизацией доходности, скорректированной с учетом риска.

Анализ чувствительности справедливой стоимости инструментов с процентными ставками

Группа не учитывает финансовые активы или обязательства с процентной ставкой в качестве активов или обязательств, отражаемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Изменение процентных ставок на отчетную дату не окажет влияния на размер прибыли Группы.

Группа не учитывает финансовые активы с фиксированной процентной ставкой в качестве активов, имеющих в наличии для продажи. Изменение процентных ставок на отчетную дату не окажет существенного влияния на размер капитала Группы.

Валютный риск

Подверженность Группы валютным рискам связана с рисками по займам выданным, задолженности связанных сторон и заемным средствам, выраженным в валютах, отличных от соответствующих функциональных валют, используемых дочерними компаниями Группы.

Формально Группа не осуществляет хеджирования валютных рисков, связанных с совершаемыми ею операциями. Однако руководство считает, что Группа защищена от валютных рисков, так как объем операций Группы в валютах, отличных от российского рубля, крайне ограничен.

Справедливая стоимость финансовых инструментов

Руководство определило, что справедливая стоимость денежных средств и краткосрочных депозитов, дебиторской задолженности, кредиторской задолженности, банковских овердрафтов и прочих краткосрочных обязательств приблизительно равна их балансовой стоимости, главным образом, ввиду непродолжительных сроков погашения данных инструментов.

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, включенная в финансовую отчетность, представляет собой сумму, на которую может быть обменян инструмент в результате текущей сделки между желающими совершить такую сделку сторонами, отличной от вынужденной продажи или ликвидации. Для определения справедливой стоимости использовались следующие методы и допущения: Группа оценивает долгосрочную дебиторскую задолженность / займы с фиксированной и плавающей ставками на основе таких параметров, как процентные ставки, факторы риска, характерные для страны, индивидуальная платежеспособность контрагента и характеристики риска, присущие финансируемому проекту. На основании этой оценки для учета оценочных убытков по этой дебиторской задолженности создаются резервы.

Справедливая стоимость долговых ценных бумаг определяется на основании котировок цен на отчетную дату. Справедливая стоимость некотируемых инструментов, кредитов, выданных банками, и прочей финансовой задолженности, обязательств по договорам финансовой аренды, а также прочих долгосрочных финансовых обязательств определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием текущих ставок для задолженности с аналогичными условиями, кредитным риском и сроками, оставшимися до погашения.

(в тысячах долларов США)

27. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)**Рыночный риск (продолжение)**

Ниже в таблице представлены финансовые инструменты, балансовая стоимость которых отличается от их справедливой стоимости по состоянию на указанные даты:

	На 31 декабря 2017 года		На 31 декабря 2016 года	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Активы				
Процентные займы выданные	52 511	50 304	18 674	17 031
Итого активы	52 511	50 304	18 674	17 031
Обязательства				
Процентные кредиты и займы	77 183	70 993	101 243	97 771
Выпущенные долговые ценные бумаги	235 783	232 930	128 376	126 713
Итого обязательства	312 966	303 923	229 619	224 484

Справедливая стоимость долгосрочных кредитов была рассчитана на основании приведенной стоимости будущих денежных потоков по основной сумме долга и процентам, дисконтированных с применением рыночных процентных ставок на отчетные даты.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка по продаже актива или передаче обязательства происходит:

- ▶ либо на основном рынке для данного актива или обязательства;
- ▶ либо, в условиях отсутствия основного рынка, на наиболее благоприятном рынке для данного актива или обязательства.

У Группы должен быть доступ к основному или наиболее благоприятному рынку. Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах.

Оценка справедливой стоимости нефинансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды либо посредством использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом либо в результате его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Группа использует такие методики оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в финансовой отчетности, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом:

- ▶ Уровень 1 – рыночные котировки цен на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок);
- ▶ Уровень 2 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке;
- ▶ Уровень 3 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню, не являются наблюдаемыми на рынке.

В случае активов и обязательств, которые переоцениваются в финансовой отчетности на периодической основе, Группа определяет необходимость их перевода между уровнями иерархии, повторно анализируя классификацию (на основании исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом) на конец каждого отчетного периода.

(в тысячах долларов США)

27. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)**Рыночный риск (продолжение)**

В течение периода переводы между Уровнем 1, Уровнем 2 и Уровнем 3 не осуществлялись.

Иерархия справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, по состоянию на 31 декабря 2017 года представлена в таблице ниже:

	<i>Итого</i>	<i>Уровень 1</i>	<i>Уровень 2</i>	<i>Уровень 3</i>
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости				
Инвестиционное имущество	192 285	–	–	192 285
Финансовые активы, справедливая стоимость которых раскрывается				
Процентные займы выданные	50 304	–	–	50 304
Финансовые обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается				
Процентные кредиты и займы	70 993	–	–	70 993
Выпущенные долговые ценные бумаги	232 930	–	232 930	–

Иерархия справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, по состоянию на 31 декабря 2016 года представлена в таблице ниже:

	<i>Итого</i>	<i>Уровень 1</i>	<i>Уровень 2</i>	<i>Уровень 3</i>
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости				
Инвестиционное имущество	184 448	–	–	184 448
Финансовые активы, справедливая стоимость которых раскрывается				
Процентные займы выданные	17 031	–	–	17 031
Финансовые обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается				
Процентные кредиты и займы	97 771	–	–	97 771
Выпущенные долговые ценные бумаги	126 713	–	126 713	–

Управление капиталом

Основной целью управления капиталом Группы является обеспечение устойчивых коэффициентов достаточности капитала в целях поддержания деятельности и максимизации акционерной стоимости. Капитал включает в себя капитал, приходящийся на акционеров материнской компании. В течение 2017 года цели, политика и процессы управления капиталом Группы не претерпели изменений.

Совет директоров проводит анализ результатов деятельности Группы и устанавливает ключевые показатели эффективности.

28. Информация по сегментам

Для целей управления Группа подразделяется на структурные подразделения по географическим направлениям, которые совпадают с регионами Российской Федерации. Все структурные подразделения находятся в Российской Федерации. Руководство контролирует результаты операционной деятельности каждого структурного подразделения отдельно для целей принятия решений о распределении ресурсов и оценки результатов деятельности.

Доходы сегмента – это отраженный в управленческой отчетности Группы доход от основной деятельности, непосредственно связанный с сегментом, в виде вознаграждения, полученного от заказчиков, за реализованные строящиеся объекты жилой и коммерческой недвижимости, по договорам операционной аренды или в оплату за предоставленные услуги.

(в тысячах долларов США)

28. Информация по сегментам (продолжение)

Расходы сегмента – это отраженные в управленческой отчетности Группы расходы непосредственно связанные с сегментом денежных средств и соответствующая часть расходов, которая может быть обоснованно отнесена на сегмент.

Финансовый результат сегмента – это разность между доходами и расходами сегмента за отчетный период.

В следующих таблицах представлены показатели выручки и финансовых результатов сегментов по данным управленческой отчетности в соответствии с МСФО (IFRS) 8, а также сверка выручки и финансовых результатов сегментов, использованных руководством при принятии решений, с выручкой и чистыми финансовыми результатами деятельности, отраженными в консолидированной финансовой отчетности по МСФО:

За год, закончившийся 31 декабря 2017 года

	Уральский регион	Северо- западный регион	Москва	Московская область	Управляю- щая компания	Итого
Внешняя выручка сегментов	177 332	4 611	53 123	55 316	1 024	291 406
Межсегментная выручка	2 804	–	–	10	–	2 814
Итого выручка сегментов	180 136	4 611	53 123	55 326	1 024	294 220

	Уральский регион	Северо- западный регион	Москва	Московская область	Управляю- щая компания	Итого
Внешняя операционная прибыль/(убыток) сегментов	12 931	(985)	9 414	71	(17 855)	3 576
Межсегментные операции	(926)	14	1 078	(308)	(44)	(186)
Итого операционная прибыль/(убыток) сегментов	12 005	(971)	10 492	(237)	(17 899)	3 390

За год, закончившийся 31 декабря 2016 года*

	Уральский регион	Северо- западный регион	Москва	Московская область	Управляю- щая компания	Итого
Внешняя выручка сегментов	121 499	–	41	154 929	2 121	278 590
Межсегментная выручка	3 726	–	–	1 461	9 786	14 973
Итого выручка сегментов	125 225	–	41	156 390	11 907	293 563

	Уральский регион	Северо- западный регион	Москва	Московская область	Управляю- щая компания	Итого
Внешняя операционная прибыль/(убыток) сегментов	6 734	(883)	(3 675)	39 133	61 828	103 137
Межсегментные операции	(279)	(53)	(2 261)	(2 086)	8 570	3 891
Итого операционная прибыль/(убыток) сегментов	6 455	(936)	(5 936)	37 047	70 398	107 028

* Указанные суммы не соответствуют информации по сегментам в консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года, и не включают показатели операционного сегмента в Центральном федеральном округе Российской Федерации, который был классифицирован как прекращенная деятельность (Примечание 5).

Финансовые доходы и затраты по финансированию, доходы и расходы от изменения справедливой стоимости финансовых активов и положительные/(отрицательные) курсовые разницы не распределяются на отдельные сегменты, поскольку управление соответствующими инструментами осуществляется на уровне Группы.

(в тысячах долларов США)

28. Информация по сегментам (продолжение)**Сверка финансового результата сегментов с чистым (убытком)/прибылью**

	За годы по 31 декабря	
	2017 года	2016 года*
Сверка выручки		
Итого выручка по отчетным сегментам	294 220	293 563
Исключение межсегментной выручки	(2 814)	(14 973)
Выручка по сегментам, не включенным в отчетность	8 600	16 171
Итого выручка по Группе	300 006	294 761
Сверка операционной прибыли		
Итого операционная прибыль по отчетным сегментам	3 576	107 028
Исключение межсегментных операций	186	(3 891)
Операционная прибыль/(убыток) по сегментам, не включенным в отчетность	4 449	(16 665)
Изменение справедливой стоимости инвестиционного имущества	(3 756)	(15 814)
Итого операционная прибыль по Группе	4 455	70 668
Финансовые доходы	17 104	8 154
Затраты по финансированию	(38 996)	(20 103)
Отрицательные курсовые разницы, нетто	(291)	(588)
Доля в прибыли/(убытках) ассоциированных компаний	240	(25)
(Убыток)/прибыль до налогообложения	(17 489)	58 106
Расход по налогу на прибыль	(5 318)	(19 458)
Чистый (убыток)/прибыль за год от продолжающейся деятельности	(22 807)	38 648
Убыток после налогообложения за год от прекращенной деятельности	(6 458)	(1 047)

* Представленные суммы не соответствуют данным консолидированного отчета о прибылях и убытках за год, закончившийся 31 декабря 2016 года, и отражают корректировки в связи с признанием прекращенной деятельности, указанные в Примечании 5.

Основные различия между выручкой и операционной прибылью по МСФО и в соответствии с управленческой отчетностью представлены в основном различной суммой запасов, списанных до чистой возможной цены реализации (Примечания 7.6, 14), и прочими резервами, начисленными по МСФО.

29. События после отчетной даты

В январе-июне 2018 года Группа частично погасила свои обязательства по действующим кредитам и займам на общую сумму 29 312 тыс. долл. США (по обменному курсу на 31 декабря 2017 года).

В январе-июне 2018 года Группа получила средства по кредитным линиям на общую сумму 26 424 тыс. долл. США (по обменному курсу на 31 декабря 2017 года).

6 апреля 2018 года Министерство финансов США одобрило санкции в отношении ряда граждан и компаний Российской Федерации, в том числе в отношении фактического владельца Группы. Введенные санкции ограничивают возможность ведения бизнеса с компаниями Группы для компаний и граждан США. Группа полагает, что данные санкции не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность.

В марте 2018 года компания RSG International Ltd увеличила свой уставный капитал на 100 обыкновенных акций стоимостью 1 долл. США каждая с эмиссионным доходом 105 103 долл. США на акцию.