

АО «Лидер Инвест»

Консолидированная финансовая отчетность
за годы, закончившиеся 31 декабря 2015,
2014 и 2013 годов, и аудиторское заключение

АО «ЛИДЕР ИНВЕСТ»

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2015, 2014 И 2013 ГОДОВ	1
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	2-3
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2015, 2014 И 2013 ГОДОВ:	
КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	4
КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	5
КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ	6
КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	7-8
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	9-53
1. Общие сведения	9
2. Заявление о соответствии	10
3. Новые и пересмотренные Международные стандарты финансовой отчетности и интерпретации	11
4. Основные принципы учетной политики	13
5. Существенные допущения и источники неопределенности в оценках	30
6. Информация по сегментам	31
7. Выручка	33
8. Себестоимость	33
9. Коммерческие расходы	33
10. Административные расходы	33
11. Чистый убыток от реализации инвестиционных прав и списания незавершенного строительства	34
12. Финансовые доходы и расходы	34
13. Прочие доходы и расходы	34
14. Доход по налогу на прибыль	35
15. Убытки от обесценения нефинансовых активов	35
16. Переоценка инвестиционной собственности	35
17. Расходы на оплату труда	36
18. Инвестиционная недвижимость	37
19. Инвестиционные права	38
20. Прочие финансовые активы	38
21. Отложенные налоговые активы и обязательства	39
22. Запасы	41
23. Торговая и прочая дебиторская задолженность	41
24. Денежные средства и их эквиваленты	41
25. Капитал	41
26. Кредиты и займы	42
27. Авансы полученные и прочая кредиторская задолженность	44
28. Резервы предстоящих расходов	44
29. Финансовые инструменты	45
30. Неконтролирующие доли	49
31. Сделки со связанными сторонами	49
32. Основные дочерние организации	51
33. Сделки по объединению бизнеса	51
34. Обязательства будущих периодов	53
35. События после отчетной даты	53

**ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ
КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2015, 2014 И 2013 ГОДОВ**

Руководство отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей финансовое положение АО «Лидер Инвест» и его дочерних организаций («Группа») по состоянию на 31 декабря 2015, 2014 и 2013 годов, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за годы, закончившиеся на эти даты, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

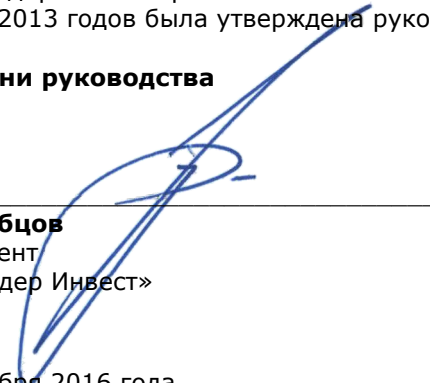
- обеспечение правильного выбора и применение принципов учетной политики;
- представление информации, в т.ч. данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и понятность такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные сделки, а также прочие события или условия оказывают на консолидированное финансовое положение и консолидированные финансовые результаты деятельности Группы;
- оценку способности Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и поддержание эффективной и надежной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить сделки Группы, а также предоставить на любую дату информацию достаточной точности о консолидированном финансовом положении Группы и обеспечить соответствие консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации;
- принятие всех разумно возможных мер по обеспечению сохранности активов Группы; и
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

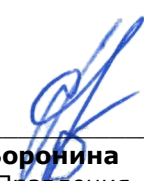
Консолидированная финансовая отчетность Группы за годы, закончившиеся 31 декабря 2015, 2014 и 2013 годов была утверждена руководством 21 октября 2016 года.

От имени руководства



Е.Г. Рубцов
Президент
АО «Лидер Инвест»

21 октября 2016 года



Е.С. Воронина
Член Правления – Вице-президент –
руководитель Комплекса финансов
АО «Лидер Инвест»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Совету директоров и акционерам АО «Лидер Инвест»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности АО «Лидер Инвест» и ее дочерних предприятий (далее – «Группа»), состоящей из консолидированных отчетов о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2015, 2014 и 2013 годов и 1 января 2013 года, и консолидированных отчетов о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, об изменениях капитала и о движении денежных средств за 2015, 2014 и 2013 годы, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

Ответственность руководства аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для составления консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности данной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы провели аудит в соответствии с российскими федеральными стандартами аудиторской деятельности и Международными стандартами аудита. Эти стандарты требуют соблюдения этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить разумную уверенность в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

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

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

Мнение

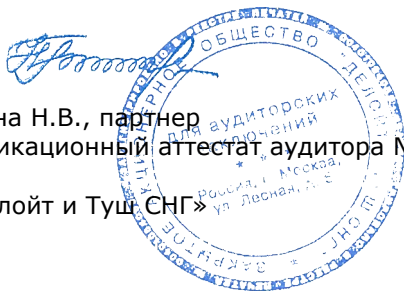
По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2015, 2014 и 2013 годов и 1 января 2013 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2015, 2014 и 2013 годы, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Deloitte & Touche

21 октября 2016 года
Москва, Российская Федерация

Головкина Н.В., партнер
(квалификационный аттестат аудитора № 01-001193 от 14 января 2013 года)

ЗАО «Делойт и Туш СНГ»



АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2015, 2014, 2013 И НА 1 ЯНВАРЯ 2013 ГОДОВ

(в миллионах российских рублей)		Прим.	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года	1 января 2013 года
АКТИВЫ						
Внеоборотные активы						
Основные средства			193	120	92	1
Нематериальные активы			21	6	30	1
Инвестиционная недвижимость	18		4,364	4,400	3,095	10
Инвестиционные права	19		907	1,344	540	503
Вложения в ассоциированные организации			22	-	9	1
Прочие финансовые активы	20		993	-	-	-
Отложенные налоговые активы	21		449	125	21	4
Итого внеоборотные активы			6,949	5,995	3,787	520
Оборотные активы						
Запасы	22		6,682	1,796	1,388	1
Торговая и прочая дебиторская задолженность	23		1,365	1,598	731	174
Денежные средства и их эквиваленты	24		506	805	524	74
Прочие финансовые активы	20		1,053	87	1,608	3
Налог на прибыль к возмещению			46	50	34	-
Итого оборотные активы			9,652	4,336	4,285	252
Итого активы			16,601	10,331	8,072	772
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА						
Собственный капитал и резервы						
Акционерный и добавочный капитал	25		6,954	6,606	4,957	-
Резерв по объединению компаний под общим контролем	1		-	348	553	503
Непокрытый (убыток) / нераспределенная прибыль			(1,414)	(897)	(161)	32
Собственный капитал акционеров материнской компании			5,540	6,057	5,349	535
Неконтролирующие доли	30		(285)	(80)	189	-
Итого капитал			5,255	5,977	5,538	535
Долгосрочные обязательства						
Кредиты и займы	26		455	-	1,406	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность			27	27	27	-
Отложенные налоговые обязательства	21		-	3	142	3
Итого долгосрочные обязательства			482	30	1,575	3
Краткосрочные обязательства						
Кредиты и займы	26		2,842	2,591	441	54
Авансы полученные и прочая кредиторская задолженность	27		7,708	1,196	514	170
Резервы предстоящих расходов	28		274	536	4	4
Обязательства по налогу на прибыль			40	1	-	6
Итого краткосрочные обязательства			10,864	4,324	959	234
Итого обязательства			11,346	4,354	2,534	237
Итого капитал и обязательства			16,601	10,331	8,072	772

АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА 2015, 2014 И 2013 ГОДЫ

(в миллионах российских рублей, за исключением убытка на акцию)

	Прим.	2015	2014	2013
Выручка	7	999	719	249
Себестоимость	8	(509)	(443)	(142)
Валовая прибыль		490	276	107
Доход от реализации инвестиционной недвижимости		47	2	84
Стоимость реализованной инвестиционной недвижимости	18	(36)	(3)	(81)
Переоценка инвестиционной недвижимости	16,18	(242)	342	-
(Убыток)/ доход по инвестиционной недвижимости		(231)	341	3
Коммерческие расходы	9	(116)	(98)	(13)
Административные расходы	10	(652)	(571)	(186)
Валовая прибыль и (убыток)/ доход по инвестиционной собственности за вычетом коммерческих и административных расходов		(509)	(52)	(89)
Прибыль от выбытия дочерних предприятий		-	45	-
Чистый убыток от реализации инвестиционных прав и списания незавершенного строительства	11	(175)	-	-
Убытки от обесценения нефинансовых активов	15	-	-	(97)
Прочие (расходы) / доходы, нетто	13	(8)	(460)	10
Результаты от операционной деятельности		(692)	(467)	(176)
Финансовые доходы	12	236	70	75
Финансовые расходы	12	(404)	(832)	(212)
Чистые финансовые расходы		(168)	(762)	(137)
Доля в прибыли/ (убытке) ассоциированной организации, за вычетом налога на прибыль		22	-	(21)
Доля в прибыли совместного предприятия, за вычетом налога на прибыль	33	-	-	88
Убыток до налогообложения		(838)	(1,229)	(246)
Доход по налогу на прибыль	14	116	222	13
Чистый убыток и общий совокупный убыток за год		(722)	(1,007)	(233)
Причитающийся:				
Акционерам Компании		(517)	(736)	(193)
Неконтролирующим долям	30	(205)	(271)	(40)
Итого совокупный убыток за год		(722)	(1,007)	(233)
Базовый и разводненный убыток на акцию, тыс. руб.	25	(58)	(94)	(170)

АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ ЗА 2015, 2014 И 2013 ГОДЫ

		Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании						
(в миллионах российских рублей)	Прим.	Акционерный капитал	Добавочный капитал	Резерв по объединению компаний под общим контролем	Непокрытый (убыток)/ нераспределенная прибыль	Собственный капитал акционеров материнской компании	Неконтролирующие доли	Итого капитал
Остаток по состоянию на 1 января 2013 года		-	-	503	32	535	-	535
Убыток и общий совокупный убыток за год		-	-	-	(193)	(193)	(40)	(233)
Операции с акционерами Компании								
Эмиссия акций	25	1	4,956	-	-	4,957	-	4,957
Объединение компаний под общим контролем	1	-	-	50	-	50	-	50
Приобретение дочерних предприятий	33	-	-	-	-	-	229	229
Итого по операциям с акционерами Компании		1	4,956	50	-	5,007	229	5,236
Остаток по состоянию на 31 декабря 2013 года		1	4,956	553	(161)	5,349	189	5,538
Остаток по состоянию на 1 января 2014 года		1	4,956	553	(161)	5,349	189	5,538
Убыток и общий совокупный убыток за год		-	-	-	(736)	(736)	(271)	(1,007)
Операции с акционерами Компании								
Эмиссия акций	25	-	1,444	-	-	1,444	-	1,444
Объединение компаний под общим контролем	1	-	205	(205)	-	-	-	-
Продажа долей дочерних предприятий		-	-	-	-	-	2	2
Итого по операциям с акционерами Компании		-	1,649	(205)	-	1,444	2	1,446
Остаток по состоянию на 31 декабря 2014 года		1	6,605	348	(897)	6,057	(80)	5,977
Остаток по состоянию на 1 января 2015 года		1	6,605	348	(897)	6,057	(80)	5,977
Убыток и общий совокупный убыток за год		-	-	-	(517)	(517)	(205)	(722)
Операции с акционерами Компании								
Объединение компаний под общим контролем	1	-	348	(348)	-	-	-	-
Итого по операциям с акционерами Компании		-	348	(348)	-	-	-	-
Остаток по состоянию на 31 декабря 2015 года		1	6,953	-	(1,414)	5,540	(285)	5,255

АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»
**КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ЗА 2015, 2014 И 2013 ГОДЫ
(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	2015	2014	2013
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ				
Убыток за год		(722)	(1,007)	(233)
<i>Корректировки:</i>				
Доход по налогу на прибыль	14	(116)	(222)	(13)
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	16,18	242	(342)	-
Доля в (прибыли)/ убытке ассоциированных организаций		(22)	-	21
Доля в прибыли совместного предприятия		-	-	(88)
Чистый убыток по курсовым разницам	12	164	699	19
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств		(10)	29	(3)
Амортизация		10	7	-
Убыток от обесценения финансовых активов	12	7	13	98
Убыток от обесценения нефинансовых активов	15	-	-	97
Прибыль от выбытия дочерних предприятий, нетто		-	(45)	-
Чистый убыток от выбытия инвестиционных прав и незавершенного строительства	11	175	-	-
Прочие финансовые расходы/(доходы), нетто	12	-	(4)	(54)
Отрицательный гудвилл	13	-	-	(4)
Процентные доходы	12	(236)	(57)	(20)
Процентные расходы	12	233	111	95
Денежный поток от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале		(275)	(818)	(85)
Увеличение запасов	22	(3,785)	(709)	(41)
Уменьшение/(увеличение) торговой и прочей дебиторской задолженности	23	231	(887)	(244)
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности	27	5,742	329	86
(Уменьшение)/увеличение резервов предстоящих расходов	28	(262)	532	-
Поток денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		1,651	(1,553)	(284)
Налог на прибыль уплаченный		(168)	(33)	(44)
Проценты уплаченные		(288)	(22)	(94)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности		1,195	(1,608)	(422)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ				
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств		488	11	52
Проценты полученные		213	51	19
Выплаты по приобретению инвестиционной недвижимости и основных средств		(628)	(320)	-
Увеличение вложений в ассоциированные организации	33	-	-	(332)
Приобретение дочерних организаций за вычетом приобретенных денежных средств	33	-	-	(148)
Выдача займов и приобретение прочих финансовых активов	20	(52)	(86)	(5,045)
Погашение займов и реализация прочих финансовых активов	20	5	1,630	3,455
Чистый (отток)/приток денежных средств от размещения на депозиты от 3-х месяцев	20	(1,911)	-	-
Поступления от продажи инвестиционных прав	11	279	-	-
Приобретения инвестиционных прав		(493)	(841)	(51)
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности		(2,099)	445	(2,050)

«ЛИДЕР-ИНВЕСТ»**КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ЗА 2015, 2014 И 2013 ГОДЫ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)
(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	2015	2014	2013
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ				
Получение кредитов и займов	26	4,213	-	1,453
Погашение кредитов и займов	26	(3,608)	-	(3,488)
Поступления от продажи собственных акций Компании		-	1,444	4,957
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		605	1,444	2,922
Увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов, нетто		(299)	281	450
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		805	524	74
Денежные средства и их эквиваленты на конец года		506	805	524

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Описание деятельности

АО «Лидер Инвест» (далее по тексту – «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») представляют собой общества с ограниченной ответственностью, акционерные общества, и закрытые акционерные общества, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Существенные дочерние предприятия группы указаны в примечании 32.

Компания учреждена в 2004 году, зарегистрированный офис Компании располагается по адресу: 103000, г. Москва, Милютинский переулок, д. 13, стр. 1, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются строительство жилых домов и коммерческой недвижимости, а также предоставление услуг управления недвижимостью в Москве. Группа получает доходы главным образом от продажи завершенных объектов жилой и коммерческой недвижимости, а также от сдачи в аренду завершенных объектов коммерческой недвижимости и реализации услуг управления недвижимостью.

По состоянию на 31 декабря 2015, 2014 и 2013 годов и 1 января 2013 года единственным акционером Компании является ПАО АФК «Система», которая напрямую и через аффилированные с нею лица контролирует 100% обыкновенных акций Компании. Владелец контрольного пакета акций ПАО АФК «Система» является г-н Евтушенков В.П.

Формирование Группы

В 2014-2015 гг. ПАО АФК «Система» путем реструктуризации выделила и передала Компании в качестве вноса в уставный капитал часть своего девелоперского бизнеса. Данная сделка учтена в консолидированной финансовой отчетности Группы ретроспективно путем консолидации исторической стоимости выделенного бизнеса из ПАО АФК «Система», как если бы Компания получила контроль над данным бизнесом 1 января 2013 года.

Историческая стоимость полученных в ходе реструктуризации активов и обязательств по состоянию на 1 января 2013 года представлена следующим образом:

	Полученные в 2014 году	Полученные в 2015 году	Всего
Инвестиционные права на 1 января 2013 года	196	307	503
Затраты, понесенные компаниями под общим контролем в течение 2013 года и включенные в стоимость инвестиционных прав	9	41	50
Итого чистые активы, отраженные на 31 декабря 2013 года по кредиту резерва по объединению компаний под общим контролем	205	348	553

Указанная историческая стоимость может существенно отличаться от справедливой стоимости данных инвестиционных прав на 1 января 2013 года.

Операционная среда

Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, судебным и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их произвольной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменений политической ситуации в стране.

В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ. В течение 2014-2015 годов, в также в первом квартале 2016 года произошло значительное снижение цен на энергоресурсы, что привело к существенному снижению курса российского рубля.

Начиная с 2014 года, США и Евросоюз ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций. В первом квартале 2015 года международные рейтинговые агентства понизили долгосрочный рейтинг Российской Федерации по обязательствам в иностранной валюте до спекулятивного уровня с негативным прогнозом.

Указанные выше события затруднили доступ российского бизнеса к международным рынкам капитала, привели к росту инфляции, замедлению экономического роста и другим негативным экономическим последствиям. Влияние изменений в экономической ситуации на будущие результаты деятельности и финансовое положение Группы на данный момент сложно определить.

2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за годы, закончившиеся 31 декабря 2015, 2014 и 2013 годов, была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее — «МСФО»), которые были применены Группой впервые. Датой начала применения стандартов МСФО является 1 января 2013 года.

Ранее Группа не готовила консолидированную финансовую отчетность согласно МСФО. Определенная информация в отношении перехода Группы от ранее использовавшихся общепринятых принципов бухгалтерского учета («ОПБУ») к МСФО, раскрытие которой требуется в соответствии с МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» («МСФО 1»), представлена ниже.

В МСФО 1 определены процедуры, которым Группа должна следовать при первом применении МСФО для подготовки консолидированной финансовой отчетности. Группа должна разработать учетную политику с учетом МСФО, действующих на отчетную дату составления ее первой годовой консолидированной финансовой отчетности по МСФО (31 декабря 2015 года), и применять ее ретроспективно для определения вступительного отчета о финансовом положении по МСФО на дату ее перехода (1 января 2013 года). При подготовке консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО 1 Группа применила обязательные исключения из этого общего правила и не применила каких-либо исключений, применяемых по усмотрению.

Все компании Группы ведут бухгалтерский учет в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (далее – «РСБУ»). РСБУ существенно отличаются от стандартов МСФО. В связи с этим в консолидированную финансовую информацию, которая была подготовлена на основе форм российской бухгалтерской информации компаний, были внесены соответствующие корректировки, необходимые для представления данной консолидированной финансовой информации в соответствии с МСФО.

Специальные раскрытия в соответствии с МСФО 1 в отношении перехода от местного учета к МСФО представлены ниже.

	31 декабря 2015 года	1 января 2013 года
Капитал Компании и ее дочерних предприятий в соответствии с РСБУ (неаудировано)	8,076	99
Ретроспективная консолидация компаний под общим контролем (Примечание 1)	(2,571)	437
Консолидационные поправки	(286)	-
Создание дополнительного резерва на достройку недвижимости	(108)	-
Оценка инвестиционной недвижимости АО «МБИ» по справедливой стоимости	94	-
Отложенный налоговый эффект корректировок	50	-
Капитал в соответствии с МСФО	5,255	535

	<u>2015</u>
Убыток Компании и ее дочерних предприятий за год в соответствии с РСБУ (неаудировано)	<u>(919)</u>
Сторно амортизации инвестиционной недвижимости	251
Переоценка инвестиционной недвижимости	(242)
Корректировки отложенного налога на прибыль	188
Перенос на будущие периоды коммерческих расходов, относящихся к будущей выручке	109
Создание дополнительного резерва на достройку недвижимости	<u>(109)</u>
Убыток и совокупный убыток за год в соответствии с МСФО	<u>(722)</u>

Ретроспективная консолидация компаний под общим контролем

Учет формирования группы из активов, находящихся под общим контролем, не регламентируется стандартом МСФО 3, поэтому Группа самостоятельно сформировала политику учета данной операции путем проведения ретроспективной консолидации (Примечание 1).

Создание дополнительного резерва на достройку недвижимости

В соответствии с принципами МСФО группа произвела оценку и начисления резерва будущих затраты на достройку инфраструктуры объектов жилой недвижимости, реализация которых началась в 2015 году.

Переоценка инвестиционной недвижимости

В соответствии с учетной политикой Группы, объекты инвестиционной недвижимости учитываются по справедливой стоимости на конец каждого отчетного периода, при этом на данные объекты не начисляется амортизация.

Перенос на будущие периоды коммерческих расходов, относящихся к будущей выручке

В 2015 году Группа использовала услуги агентов для заключения договоров с индивидуальными покупателями квартир и несла по ним расходы как фиксированный процент от суммы заключенных договоров. Поскольку фактическое признание выручки по данным договорам будет проходить в последующие отчетные периоды после завершения строительства объектов жилой недвижимости, для соблюдения принципа соответствия доходов и расходов, данные коммерческие расходы были перенесены на будущие периоды.

3. НОВЫЕ И ПЕРЕСМОТРЕННЫЕ МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ И ИНТЕРПРЕТАЦИИ

Группа не применяла следующие новые и пересмотренные МСФО, выпущенные, но еще не вступившие в силу:

Стандарты и Интерпретации	Действуют в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся с или позднее
МСФО (IAS) 1 (с изменениями) «Предоставление финансовой отчетности»	1 января 2016 года
МСФО (IAS) 7 (с изменениями) «Отчет о движении денежных средств»	1 января 2017 года
МСФО (IAS) 12 (с изменениями) «Налоги на прибыль»	1 января 2017 года
МСФО (IAS) 16 (с изменениями) «Основные средства»	1 января 2016 года
МСФО (IAS) 19 (с изменениями) «Вознаграждения работникам»	1 января 2016 года
МСФО (IAS) 27 (с изменениями) «Отдельная финансовая отчетность»	1 января 2016 года
МСФО (IAS) 28 (с изменениями) «Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия»	1 января 2016 года
МСФО (IAS) 34 (с изменениями) «Промежуточная финансовая отчетность»	1 января 2016 года

Стандарты и Интерпретации	Действуют в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся с или позднее
МСФО (IAS) 38 (с изменениями) «Нематериальные активы»	1 января 2016 года
МСФО (IFRS) 5 (с изменениями) «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи и прекращенная деятельность»	1 января 2018 года
МСФО (IFRS) 7 (с изменениями) «Финансовые инструменты: раскрытие информации»	1 января 2018 года
МСФО (IFRS) 9 (с изменениями) «Финансовые инструменты»	1 января 2016 года
МСФО (IFRS) 10 (с изменениями) «Консолидированная финансовая отчетность»	1 января 2016 года
МСФО (IFRS) 11 (с изменениями) «Совместная деятельность»	1 января 2016 года
МСФО (IFRS) 12 (с изменениями) «Раскрытие информации об участии в других предприятиях»	1 января 2016 года
МСФО (IFRS) 14 (с изменениями) «Счета отложенных тарифных разниц»	1 января 2016 года
МСФО (IFRS) 15 (с изменениями) «Выручка по договорам с покупателями»	1 января 2018 года
МСФО (IFRS) 16 (с изменениями) «Договоры аренды»	1 января 2019 года

Ожидается, что вышеупомянутые изменения не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы в будущем, кроме нововведений, рассматриваемых ниже.

МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»

Новый стандарт заменит все действующие на данный момент стандарты по признанию выручки, включая МСФО (IAS) 18 «Выручка», МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство» и соответствующие интерпретации.

Ключевой принцип МСФО (IFRS) 15 заключается в том, что организация должна признавать выручку в момент или по мере передачи обещанных товаров или услуг покупателям в сумме, соответствующей вознаграждению, на которое, как организация ожидает, она имеет право в обмен на товары и услуги. Стандарт обеспечивает единую пятиступенчатую модель, базирующихся на основополагающих принципах, которая будет применена ко всем договорам с покупателями.

В соответствии с МСФО (IFRS) 15, организация признает выручку, когда или по мере того, как выполняется обязательство исполнителя, т.е. когда контроль над товарами или услугами, составляющими обязательство исполнителя, переходит к покупателю.

Руководство Группы ожидает, что применение МСФО (IFRS) 15 в будущем может оказать влияние на суммы и сроки признания выручки. Однако оценить влияние применения МСФО (IFRS) 15 до проведения детального анализа, не представляется возможным. Группа не намерена начать применение этого стандарта досрочно.

МСФО (IFRS) 16 «Договоры аренды»

Новый стандарт заменит действующее руководство в отношении учета аренды, включая МСФО (IAS) 17 «Аренда», Разъяснения ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда» и ПКР (SIC) 27 «Анализ сущности сделок, имеющих юридическую форму аренды», КПМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков договора аренды». МСФО (IFRS) 16 отменит двойную модель учета, которая требует в учете арендатора классифицировать аренду на финансовую, отражаемую на балансе и операционную аренду, учитываемую за балансом. Вместо нее вводится единая модель учета, предполагающая отражение аренды на балансе и имеющая сходство с действующим в настоящее время учетом финансовой аренды. Для арендодателей правила учета сохраняются, то есть действует классификация аренды на операционную и финансовую. Группа признает, что новый стандарт будет потенциально оказывать значительное влияние на ее консолидированную финансовую отчетность. Оценить влияние нового стандарта до проведения детального анализа не представляется возможным. Группа не намерена начать применение этого стандарта досрочно.

4. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

4.1. Основы подготовки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения, что Группа будет продолжать деятельность в обозримом будущем.

Данная консолидированная финансовая отчетность представлена в *миллионах российских рублей* (далее – «млн руб.»), если не указано иное.

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципами учета по исторической стоимости, за исключением инвестиционной недвижимости, введенной в эксплуатацию, и инвестиционной недвижимости на стадии строительства, которые учитываются по стоимости переоценки или справедливой стоимости на каждую отчетную дату.

Историческая стоимость обычно определяется на основе справедливой стоимости вознаграждения, переданного в обмен на товары и услуги.

Справедливая стоимость отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки, независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или полученной расчетным путем с использованием другой методики оценки. При оценке справедливой стоимости актива или обязательства, Группа учитывает характеристики актива или обязательства, если участники рынка учитывали бы такие характеристики при формировании цены актива или обязательства на дату оценки. Для проведения оценки по справедливой стоимости и/или раскрытия информации в отношении оценки справедливой стоимости, справедливая стоимость в данной консолидированной финансовой отчетности определяется вышеуказанным способом, за исключением сделок с выплатами на основе собственных долевого инструментов, относящихся к сфере применения МСФО (IFRS) 2, финансовой аренды, относящейся к сфере применения МСФО (IAS) 17, а также оценок, сравнимых со справедливой стоимостью, но при этом не являющихся справедливой стоимостью, как, например, чистая стоимость возможной реализации в МСФО (IAS) 2 или ценность использования в МСФО (IAS) 36.

Кроме того, для целей подготовки финансовой отчетности, оценка справедливой стоимости классифицируется на основании иерархии справедливой стоимости (Уровень 1, 2 или 3). Уровни соответствуют возможности прямого определения справедливой стоимости на основе рыночных данных и отражают значимость исходных данных, использованных при оценке справедливой стоимости в целом:

- исходные данные Уровня 1 представляют собой не требующие корректировок котировки на активных рынках идентичных активов или обязательств, к которым Группа имеет доступ на дату оценки;
- исходные данные Уровня 2, не являются котировками, определенными для Уровня 1, но которые наблюдаемы на рынке для актива или обязательства либо напрямую, либо косвенно; и
- исходные данные Уровня 3 представляют собой ненаблюдаемые исходные данные по активу или обязательству.

Компания и ее дочерние организации, зарегистрированные на территории РФ, ведут бухгалтерский учет в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета («РСБУ»). Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе данных бухгалтерского учета Компании и ее консолидированных предприятий, скорректированных соответствующим образом с целью приведения в соответствие с МСФО.

Функциональная валюта. Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – «рубль» или «руб.») и эта же валюта является функциональной валютой для Группы, а также валютой в которой представлена настоящая консолидированная отчетность. Все значения округлены до целых миллионов рублей, если не указано иное.

Взаимозачет. Финансовый актив и финансовое обязательство зачитываются, и в отчете о финансовом положении отражается сальдированная сумма, только если Группа имеет юридически закрепленное право осуществить зачет признанных в балансе сумм и намеревается либо произвести зачет по сальдированной сумме, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно. Доходы и расходы не взаимозачитываются в консолидированном отчете о прибылях или убытках, за исключением случаев, когда это требуется или разрешается стандартом бухгалтерского учета или соответствующей интерпретацией, при этом такие случаи отдельно раскрываются в учетной политике Группы.

Основные положения учетной политики приведены ниже.

4.2. Принципы консолидации

Настоящая консолидированная финансовая отчетность включает отчетность Компании и предприятий (включая структурированные предприятия), контролируемых Компанией и ее дочерними организациями. Предприятие считается контролируемым в случае, если Компания:

- имеет властные полномочия в отношении предприятия – объекта инвестиций;
- имеет права/ несет риски по переменным результатам деятельности предприятия – объекта инвестиций; и
- может использовать властные полномочия в отношении предприятия-объекта инвестиций с целью воздействия на величину переменного результата.

Компания проводит оценку наличия у нее контроля над объектом инвестиций, если факты и обстоятельства указывают на то, что произошли изменения в одном или более из трех элементов контроля, перечисленных выше.

Если Компании не принадлежит большинство голосующих акций объекта инвестиций, то она имеет властные полномочия в отношении предприятия – объекта инвестиций в случае, когда Компании принадлежит достаточно прав голоса, чтобы предоставить ей возможность единолично управлять значимой деятельностью предприятия – объекта инвестиций. Компания рассматривает все значимые факты и обстоятельства при оценке того, достаточно ли у нее прав голоса, чтобы обладать полномочиями влиять на предприятие-объект инвестиций, включая:

- долю акций Компании с правом голоса по сравнению с долей и распределением голосов других держателей;
- потенциальные права голоса, принадлежащие Компании, другим держателям голосов или другим сторонам;
- права, вытекающие из других договорных соглашений; и
- любые дополнительные факты и обстоятельства, указывающие на то, что Компания имеет или не имеет возможность управлять значимой деятельностью в момент, когда необходимо принять управленческое решение, в том числе, распределение голосов на предыдущих собраниях акционеров.

Консолидация дочерней организации начинается тогда, когда Компания получает контроль над дочерней организацией и прекращается в момент утраты контроля над ней. В частности, доходы и расходы дочерней организации, приобретенной или проданной в течение года, включаются в консолидированный отчет о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе с момента получения Компанией контроля и до даты, на которую Компания перестает контролировать эту дочернюю организацию.

Прибыль или убыток и каждый компонент прочего совокупного дохода распределяется между акционерами Компании и неконтролирующими долями. Общий совокупный доход дочерних организаций распределяется между акционерами Компании и неконтролирующими долями, даже если это ведет к возникновению отрицательного остатка по неконтролирующим долям.

При необходимости в финансовую отчетность дочерних предприятий вносятся корректировки для приведения используемых ими принципов учетной политики в соответствие с принципами учетной политики Группы.

Все внутригрупповые активы и обязательства, собственный капитал, прибыль, убытки и движение денежных средств по операциям между предприятиями Группы при консолидации исключаются.

Неконтролирующие доли. Неконтролирующие доли представляют собой доли участия в капитале дочерней организации, не относимые прямо или косвенно на Компанию.

Неконтролирующие доли представляются в консолидированном отчете о прибылях и убытках отдельно, а в консолидированном отчете о финансовом положении – в составе капитала, отдельно от акционерного капитала материнской организации.

Изменения доли участия Группы в существующих дочерних организациях.

Изменения долей участия Группы в дочерних организациях, не приводящие к потере Группой контроля над дочерними организациями, учитываются в капитале. Балансовая стоимость долей Группы и неконтрольных долей владения в дочерней организации корректируется с учетом изменения соотношения этих долей. Любые разницы между суммой, на которую корректируются неконтролирующие доли, и справедливой стоимостью уплаченного или полученного вознаграждения отражаются в собственном капитале акционеров Компании.

В случае утраты контроля над дочерней организацией Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей участия и других составляющих его собственного капитала. Положительная или отрицательная разница, возникающая в результате утраты контроля, отражается в консолидированном отчете о прибылях или убытках и рассчитывается как разница между (1) справедливой стоимостью полученного вознаграждения и справедливой стоимостью оставшейся доли и (2) балансовой стоимостью активов (включая гудвилл) и обязательств дочерней организации, а также неконтрольных долей. Суммы, ранее признанные в составе прочего совокупного дохода, относящиеся к такой дочерней организации, учитываются, как если бы Группа напрямую продала соответствующие активы или обязательства дочерней организации (т.е. реклассифицируются в прибыли или убытки или переводятся в другую категорию капитала, как предусмотрено/разрешено применимыми МСФО). Оставшиеся инвестиции в бывшую дочернюю организацию оцениваются по справедливой стоимости на дату утраты контроля и учитываются в качестве инвестиций в ассоциированную организацию, совместное предприятие или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

4.3. Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнесов учитываются по методу покупки по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе. Вознаграждение, уплачиваемое при объединении бизнеса, оценивается по справедливой стоимости, рассчитываемой как сумма справедливой стоимости на дату приобретения активов, переданных Группой, обязательств, принятых Группой перед бывшими владельцами приобретаемого бизнеса, а также долевых ценных бумаг, выпущенных Группой в обмен на получение контроля над бизнесом. Все связанные с этим расходы, как правило, отражаются в прибылях и убытках в момент возникновения.

Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства признаются по справедливой стоимости на дату приобретения, за следующими исключениями:

- Отложенные налоговые обязательства и активы, а также активы (обязательства) по выплате вознаграждений работникам признаются и оцениваются в соответствии с МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» и МСФО (IAS) 19, соответственно;
- обязательства или долевые ценные бумаги, связанные с соглашениями приобретаемого бизнеса по выплатам, основанным на акциях (BOA), или с соглашениями Группы по BOA, заключенными взамен соглашений приобретаемого бизнеса по таким выплатам, оцениваются в соответствии с МСФО (IFRS) 2 на дату приобретения; и
- активы (или группы выбывающих активов), классифицированные как предназначенные для продажи в соответствии с МСФО (IFRS) 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность», оцениваются в соответствии с МСФО (IFRS) 5.

Гудвилл рассчитывается как превышение стоимости приобретения, стоимости неконтролирующих долей в приобретенном предприятии и справедливой стоимости ранее принадлежавшей покупателю доли (при наличии таковой) в капитале приобретенного предприятия над величиной его чистых идентифицируемых активов и обязательств на дату приобретения. Если после повторной оценки чистая стоимость приобретенных идентифицируемых чистых активов на дату приобретения превышает сумму переданного вознаграждения, стоимости неконтролирующей доли в приобретенном предприятии и справедливой стоимости ранее имевшейся у покупателя доли (при наличии таковой) в капитале приобретенного предприятия, такое превышение относится в прибыль или убыток как доход от приобретения доли по цене ниже справедливой стоимости.

Неконтролирующие доли, представляющие собой доли владения, и дающие право на пропорциональную долю чистых активов предприятия при ликвидации, могут первоначально оцениваться по справедливой стоимости или по пропорции неконтролирующей доли в признанной стоимости идентифицируемых чистых активов приобретенного бизнеса. Способ оценки выбирается для каждой сделки отдельно. Прочие виды неконтролирующих долей оцениваются по справедливой стоимости или в применимых случаях в соответствии с другими МСФО.

Условное вознаграждение, переданное Группой в рамках сделки объединения бизнеса, оценивается по справедливой стоимости на дату приобретения и включается в общее вознаграждение, переданное по сделке объединения бизнеса. Изменения справедливой стоимости условного вознаграждения, отвечающие критериям корректировок периода оценки, отражаются ретроспективно, с одновременной корректировкой гудвилла. Корректировки периода оценки – это корректировки, возникающие при появлении дополнительной информации в периоде оценки (который не может превышать одного года с даты приобретения) о фактах и обстоятельствах, существовавших на дату приобретения.

Последующий учет изменений справедливой стоимости условного вознаграждения, не отвечающих критериям корректировок периода оценки, зависит от классификации условного вознаграждения. Условное вознаграждение, классифицированное как капитал, не переоценивается на последующие отчетные даты, а его последующая выплата учитывается в капитале. Условное вознаграждение, классифицированное как актив или обязательство, переоценивается на последующие отчетные даты в соответствии с МСФО (IAS) 39 или МСФО (IAS) 37 «Резервы предстоящих расходов, условные обязательства и условные активы». При этом возникающая разница относится в прибыль или убыток.

При поэтапном объединении бизнеса ранее принадлежавшие Группе долевые ценные бумаги приобретенной дочерней организации переоцениваются по справедливой стоимости на дату приобретения контроля, а возникающая разница отражается в прибылях или убытках. Суммы переоценки доли в приобретенной дочерней организации до даты получения контроля, учитываемые в прочем совокупном доходе, реклассифицируются в отчет о прибылях и убытках, если такой подход должен был бы применяться при выбытии этой доли.

Если первоначальный учет сделки объединения бизнеса не завершен на конец периода, в котором происходит объединение бизнеса, в отчетности представляются оценочные величины по статьям, оценка которых не завершена. Эти оценочные величины корректируются (также могут признаваться дополнительные активы или обязательства) в течение периода оценки по мере выяснения фактов и обстоятельств, существовавших на дату приобретения, которые оказали бы влияние на суммы, признанные в отчетности на эту дату, если бы они были известны в то время.

Приобретение долей/акций предприятий, находящихся под общим контролем.

Объединение компаний, являющееся результатом перехода доли в предприятиях, находящихся под контролем контролирующего Группу акционера, учитывается ретроспективно. Приобретение активов и обязательств учитывается по их балансовой стоимости, определенной в финансовой отчетности приобретаемых компаний. В случае, если данные предприятия ранее не составляли отчетность в соответствии с МСФО, активы и обязательства определяются согласно МСФО 1. Разница между балансовой стоимостью приобретенных активов и суммой уплаченных денежных средств отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

Продажа долей/акций предприятиям, находящимся под общим контролем. Продажа контрольной доли/пакета акций в дочернем предприятии покупателю, находящемуся под контролем контролирующего Группу акционера, учитывается на дату передачи Группой соответствующей доли/пакета акций. Проданные активы и обязательства исключаются из консолидированной отчетности по их балансовой стоимости, отраженной в финансовой отчетности Группы. Разница между балансовой стоимостью проданных чистых активов и суммой полученных денежных средств отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

4.4. Вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия

Организация считается ассоциированной, если Группа оказывает существенное влияние на его финансовую и операционную деятельность. Существенное влияние предполагает право участвовать в принятии решений, касающихся финансовой и операционной деятельности предприятия, но не предполагает контроля или совместного контроля над такой деятельностью.

Совместное предприятие – это совместная деятельность, участники которой, обладающие совместным контролем, обладают правами на чистые активы совместной деятельности. Совместный контроль — это установленное договором разделение контроля над предприятием, предусматривающее единогласное одобрение решений по значимой деятельности совместно контролирующими сторонами.

Результаты деятельности, а также активы и обязательства ассоциированных организаций и совместных предприятий включены в данную консолидированную финансовую отчетность методом долевого участия, за исключением вложений, предназначенных для продажи и учитываемых по МСФО (IFRS) 5. По методу долевого участия вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия первоначально признаются в консолидированном отчете о финансовом положении по стоимости приобретения и впоследствии корректируются с учетом доли Группы в прибылях и убытках и прочем совокупном доходе ассоциированных организаций и совместных предприятий. Если доля Группы в убытках ассоциированной организации или совместного предприятия превышает долю Группы в этом предприятии (включая любые доли, по сути составляющие часть чистых инвестиций Группы в ассоциированные организации или совместные предприятия), Группа прекращает признавать свою долю в дальнейших убытках. Дополнительные убытки признаются, только если у Группы по закону или в соответствии с нормами делового оборота есть обязательство возместить превышение доли в убытках или если Группа произвела платежи от имени ассоциированной организации или совместного предприятия.

Вложение в ассоциированные организации и совместные предприятия отражается по методу долевого участия с момента, когда объект инвестиций становится ассоциированной организацией или совместным предприятием. Превышение стоимости приобретения вложения над долей Группы в справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств на дату приобретения образует гудвилл, включаемый в балансовую стоимость таких вложений. Превышение доли Группы в справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств над стоимостью приобретения вложения после повторной оценки немедленно отражается в прибылях или убытках.

Необходимость признания обесценения вложений Группы в ассоциированные организации или совместные предприятия определяется согласно МСФО (IAS) 39. При необходимости балансовая стоимость вложения (в том числе гудвилл) тестируется на обесценение согласно МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» путем сопоставления возмещаемой стоимости (большей из ценности использования и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу) с балансовой стоимостью. Признанный убыток от обесценения уменьшает балансовую стоимость вложения. Восстановление убытка от обесценения признается в соответствии с МСФО (IAS) 36, если возмещаемая стоимость вложения впоследствии увеличивается.

Группа прекращает использовать метод долевого участия, когда предприятие прекращает быть ассоциированной организацией или совместным предприятием, либо, когда вложения предназначаются для продажи. Если Группа снижает долю участия в бывшей ассоциированной организации или совместном предприятии и оставшаяся доля становится финансовым активом, Группа отражает первоначальное признание финансового актива по справедливой стоимости на эту дату. Разница между балансовой стоимостью и справедливой стоимостью оставшейся доли владения в бывшей ассоциированной организации или совместном предприятии на дату прекращения учета по методу долевого участия включается в расчет прибыли или убытка от частичной продажи. Кроме того, Группа отражает все суммы, ранее признанные в прочем совокупном доходе в отношении ассоциированной организации или совместного предприятия, как если бы соответствующие активы или обязательства продавались бы самой ассоциированной организацией или совместным предприятием. Таким образом, если при продаже активов и обязательств все суммы, ранее отражавшиеся ассоциированной организацией или совместным предприятием в прочем совокупном доходе, реклассифицируются в прибыль или убыток, то Группа при прекращении применения метода долевого участия также реклассифицирует статьи прочего совокупного дохода в прибыль или убыток.

Группа продолжает применять метод долевого участия, если ассоциированная организация становится совместным предприятием или наоборот. В таких случаях переоценка по справедливой стоимости не производится.

Если Группа уменьшает долю участия в ассоциированной организации или совместном предприятии, но продолжает применять метод долевого участия, Группа реклассифицирует в прибыль или убыток пропорциональную часть сумм, ранее признанных в прочем совокупном доходе, если такие реклассификации были бы необходимы при продаже соответствующих активов или обязательств.

Прибыль или убыток по сделкам с ассоциированными организациями и совместными предприятиями признаются в отчетности Группы только в пределах доли в ассоциированной организации или совместном предприятии, не принадлежащей Группе.

4.5. Признание выручки

Выручка от реализации объектов недвижимости. Выручка от реализации объектов недвижимости отражается в момент подписания акта приема передачи покупателем, после приема недвижимости уполномоченными государственными органами власти, когда существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности переданы покупателю, вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты можно достоверно оценить, прекращено участие в управлении проданным объектом и величину выручки можно достоверно оценить.

Выручка признается в размере справедливой стоимости вознаграждения, полученного или причитающегося к получению, за вычетом скидок и прочих аналогичных вычетов.

Выручка от реализации объектов недвижимости отражается по ценам, действующим на дату заключения договоров, которые могут значительно отличаться от цен, действующих на дату признания продажи.

Выручка от сдачи имущества в аренду. Выручка от сдачи имущества в аренду отражается в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе линейным методом на протяжении всего срока аренды. Первоначальные прямые затраты, связанные с согласованием условий договора операционной аренды и его оформлением, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду актива и признаются равномерно в течение срока аренды.

Сумма условной арендной платы, сопутствующих вознаграждений, полученных в соответствии с договорами аренды, отражается в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе по мере возникновения как неотъемлемая часть общей арендной платы.

Выручка от проектирования, строительных и ремонтных работ. Сумма выручки по договорам включает первоначальную сумму, оговоренную в контракте, плюс любые отклонения в работе по договору в той мере, в которой существует вероятность, что они будут возмещены. Выручка от проектирования, строительных и ремонтных работ отражается в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в тот момент, когда результаты работ могут быть оценены с максимальной определенностью в размере, соответствующему определенному этапу работ. Затраты по договорам признаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в том периоде в котором они были понесены. Степень завершенности работ определяется, исходя из доли понесенных затрат в общей сумме предполагаемых затрат на выполнение работ по договору. Предполагаемый убыток по договору незамедлительно отражается в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Выручка от реализации услуг управления недвижимостью и прочая выручка.

Выручка от реализации услуг управления недвижимостью и прочая выручка отражается в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе при условии, что вероятность получения экономических выгод по данной операции высока и размер выручки может быть надежно определен.

4.6. Иностранная валюта

При подготовке финансовой отчетности каждой компании группы операции в валютах, отличающихся от функциональной валюты («иностранные валюты»), отражаются по обменному курсу на дату операции. Денежные статьи, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются по соответствующему валютному курсу на дату составления отчетности. Неденежные статьи, учитываемые по справедливой стоимости, выраженной в иностранной валюте, подлежат пересчету по обменным курсам, действовавшим на дату определения справедливой стоимости. Неденежные статьи, отраженные по исторической стоимости, выраженной в иностранной валюте, не пересчитываются.

Курсовые разницы по денежным статьям, возникающие в результате изменения курсов валют, отражаются в прибылях и убытках в периоде их возникновения.

4.7. Затраты по кредитам и займам

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или созданием активов, для подготовки которых к запланированному использованию или продаже необходимо значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут готовы к запланированному использованию или продаже.

Группа применяет освобождение от капитализации затрат по займам, которое разрешает исключать запасы, создаваемые или каким-то образом производимые в значительных количествах на регулярной основе. В связи с этим Группа не включает данные затраты по займам в стоимость возводимых объектов недвижимости, а списывает их по мере возникновения. Группа также применяет освобождение от капитализации затрат по займам, связанных с инвестиционной собственностью, которая учитывается по справедливой стоимости.

Доходы, полученные в результате временного инвестирования полученных заемных средств до момента их расходования на приобретение квалифицируемых активов, вычитается из расходов на привлечение заемных средств.

Все прочие затраты по займам отражаются в прибылях или убытках по мере их возникновения.

4.8. Вознаграждения работникам

Краткосрочные и прочие долгосрочные вознаграждения работникам. Группа признает обязательства по вознаграждению, причитающемуся сотрудникам, в части заработной платы, отпуска, оплаты больничного в том периоде, когда оказана соответствующая услуга, в сумме вознаграждения, которое Группа планирует выплатить, без учета эффекта дисконтирования.

Обязательства, признанные в отношении краткосрочных вознаграждений сотрудникам, оцениваются в сумме вознаграждения, которое Группа планирует выплатить за оказанные услуги, без учета эффекта дисконтирования.

Обязательства, признанные в части прочего долгосрочного вознаграждения сотрудникам, признаются по приведенной стоимости ожидаемых будущих платежей за услуги, оказанные сотрудниками по состоянию на отчетную дату.

Отчисления в Пенсионный фонд РФ. Обязательства по осуществлению взносов в пенсионные планы с установленными взносами, включая отчисления в Государственный пенсионный фонд РФ, отражаются как расходы в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по мере их возникновения.

В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочных денежных премий участия в прибылях, признается обязательство, если у Группы есть действующее правовое или конструктивное обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшего в результате осуществления работником своей трудовой деятельности в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

4.9. Соглашения о выплатах, основанных на акциях

Выплаты, основанные на акциях Компании. Выплаты, основанные на акциях, с расчетами долевыми инструментами работникам и другим лицам учитываются по справедливой стоимости долевого инструмента на дату предоставления.

Справедливая стоимость выплат, основанных на акциях с расчетами долевыми инструментами, определенная на дату предоставления, относится на расходы равномерно в течение срока перехода прав по долевым инструментам, обусловленного достижением целевых показателей, исходя из оценки Группой количества долевого инструмента, права на которые перейдут сотрудникам, с соответствующим увеличением капитала. На каждую отчетную дату Группа пересматривает оценки количества долевого инструмента, права на которые перейдут сотрудникам. Если первоначальные оценки пересматриваются, влияние пересмотра отражается в прибылях или убытках в течение оставшегося срока перехода прав по долевым инструментам, в корреспонденции со счетом резерва на выплату вознаграждений работникам с расчетами долевыми инструментами.

Выплаты, основанные на акциях, с расчетами долевыми инструментами лицам, не являющимся работниками, оцениваются по справедливой стоимости полученных товаров и услуг, кроме случаев, когда их справедливая стоимость не может быть надежно оценена. В таких случаях выплаты, основанные на акциях, оцениваются по справедливой стоимости предоставленных долевого инструмента, определяемой на дату получения предприятием товаров или предоставления услуг контрагентом.

По выплатам, основанным на акциях, с денежными расчетами обязательство по приобретенным товарам или услугам первоначально признается по справедливой стоимости. На каждую отчетную дату до погашения и на дату погашения справедливая стоимость обязательства переоценивается, а изменения справедливой стоимости признаются в прибылях и убытках за текущий период.

4.10. Налогообложение

Расходы по налогу на прибыль представляют собой сумму текущего и отложенного налога.

Текущий налог на прибыль. Сумма текущего налога определяется исходя из величины налогооблагаемой прибыли за год. Прибыль до налогообложения отличается от прибыли, отраженной в консолидированном отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе, из-за статей доходов или расходов, подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения в другие отчетные периоды, а также статей, не подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения. Обязательства по текущему налогу на прибыль рассчитываются с использованием ставок налогообложения, введенных законодательством в действие до окончания отчетного периода.

Отложенный налог на прибыль. Отложенный налог на прибыль признается в отношении временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств, отраженных в консолидированной финансовой отчетности, и соответствующими данными налогового учета, используемыми при расчете налогооблагаемой прибыли. Отложенные налоговые обязательства, как правило, отражаются с учетом всех облагаемых временных разниц. Отложенные налоговые активы отражаются с учетом всех вычитаемых временных разниц при условии высокой вероятности наличия в будущем налогооблагаемой прибыли для использования этих временных разниц. Налоговые активы и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы возникают вследствие первоначального признания активов и обязательств в рамках сделок (кроме сделок по объединению бизнеса), которые не влияют ни на налогооблагаемую, ни на бухгалтерскую прибыль. Кроме того, отложенные налоговые обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы возникают в результате первоначального признания гудвилла.

Отложенные налоговые обязательства отражаются с учетом налогооблагаемых временных разниц, относящихся к дочерним организациям, ассоциированным организациям, а также совместной деятельности, за исключением случаев, когда Группа имеет возможность контролировать сроки восстановления временной разницы и существует высокая вероятность того, что данная разница не будет восстановлена в обозримом будущем. Отложенные налоговые активы по дочерним организациям, ассоциированным организациям и совместной деятельности признаются при условии высокой вероятности получения в будущем налогооблагаемой прибыли, достаточной для использования вычитаемых временных разниц, и ожидания того, что они будут реализованы в обозримом будущем.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов пересматривается на конец каждого отчетного периода и уменьшается, если вероятность наличия в будущем налогооблагаемой прибыли, достаточной для полного или частичного использования этих активов, более не является высокой.

Отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль рассчитываются с использованием ставок налогообложения (а также положений налогового законодательства), которые были утверждены или практически утверждены законодательством на отчетную дату и, как предполагается, будут действовать в период реализации налогового актива или погашения обязательства.

Оценка отложенных налоговых обязательств и активов отражает налоговые последствия намерений Группы (по состоянию на конец отчетного периода) в отношении способов возмещения или погашения балансовой стоимости активов и обязательств.

Текущий и отложенный налог на прибыль за год. Текущий налог и отложенный налог на прибыль признаются в прибылях или убытках, кроме случаев, когда они относятся к статьям, напрямую отражаемым в составе прочего совокупного дохода или собственного капитала. В этом случае текущие и отложенные налоги также признаются в прочем совокупном доходе или напрямую в капитале соответственно. В случае, когда текущий или отложенный налог возникает в результате первоначального учета сделки по объединению бизнеса, налоговый эффект отражается при учете этих сделок.

4.11. Недвижимое имущество

Группа классифицирует имеющееся недвижимое имущество в качестве собственных основных средств, инвестиционной недвижимости, инвестиционных прав или запасов исходя из следующего:

- Инвестиционная недвижимость включает землю и здания (преимущественно офисные помещения), которые не используются Группой в своей деятельности и которые не предназначены для продажи в ходе обычной деятельности, а удерживаются для получения арендного дохода или дохода от прироста их стоимости.
- Запасы включают объекты имущества, предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности. Такая недвижимость преимущественно представлена объектами жилой недвижимости, которые Группа строит и намеревается продать до или после завершения строительства. Данная недвижимость учитывается в составе запасов.

- Инвестиционные права включают расходы на заключение договоров долгосрочной аренды земельного участка, стоящие на ней здания, и разрешительную документацию, стоимость которых будет включена в себестоимость запасов, которые будут строиться на месте этих объектов. Перевод в состав запасов производится в момент начала физических работ по строительству.
- Основные средства включают в себя объекты имущества, используемые Группой с целью предоставления товаров или услуг либо для административных целей.

4.11.1. Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представляют собой объекты, используемые для получения арендной платы и/или приращения капитала (в том числе такие объекты, находящиеся на стадии строительства), но не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, производства или поставки товаров, оказания услуг или для административных целей. Объекты инвестиционной недвижимости первоначально учитываются по стоимости приобретения, включая затраты на приобретение. Впоследствии они отражаются по справедливой стоимости, в случае, если она может быть надежно определена. Изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости включаются в прибыли или убытки за период, в котором они возникают.

В случаях, когда в состав справедливой стоимости объекта инвестиционной недвижимости включаются права аренды земельного участка, на котором находится объект, такая аренда отражается так, как если бы это была финансовая аренда. Группа продолжает учитывать эту аренду как финансовую, даже если впоследствии произойдет какое-либо событие, меняющее характер прав на недвижимость таким образом, что они уже не смогут классифицироваться как инвестиционная недвижимость.

Объект инвестиционной недвижимости списывается с баланса при выбытии или окончательном выводе из эксплуатации, когда более не предполагается получение связанных с ним экономических выгод. Любой доход или убыток от выбытия объекта (разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива) включается в прибыль или убыток за период списания.

При изменении характера использования объектов может происходить смена их классификации. Перевод объектов из состава запасов или инвестиционных прав в категорию инвестиционной недвижимости производится в момент начала операционной аренды объекта другой стороной. Перевод объектов из состава основных средств в категорию инвестиционной недвижимости производится в момент завершения использования объекта Группой в собственных административных целях. Перевод объектов из состава инвестиционной недвижимости в категорию запасов производится в момент понесения затрат, свидетельствующих о начале развития объекта в целях продажи. Перевод объектов из состава инвестиционной недвижимости в категорию основных средств производится в момент начала использования объекта Группой в собственных административных целях.

4.11.2. Запасы

Запасы отражаются по наименьшей из фактической стоимости приобретения и чистой цены возможной реализации. Чистая цена возможной реализации – это расчетная цена реализации запасов за вычетом всех предполагаемых затрат на завершение работ и расходов на реализацию.

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании индивидуальных затрат на объект строительства. Данные затраты распределяются на объекты недвижимости (квартиры и коммерческие помещения) пропорционально их площади. Стоимость машиномест определяется исходя из чистой стоимости возможной реализации. Стоимость объектов недвижимости включает в себя расходы на строительство и прочие расходы, непосредственно связанные с конкретным девелоперским проектом.

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

Инвестиционные права. Расходы на заключение договоров долгосрочной аренды земельного участка, расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости на конкретном участке, и прочие расходы, непосредственно связанные с приобретением инвестиционных прав, капитализируются в составе инвестиционных прав в том случае, если строительство осуществимо с технической точки зрения и экономически обосновано, а также при наличии у Группы достаточных средств для завершения строительства.

Капитализированные инвестиционные права учитываются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. В момент начала строительства стоимость инвестиционных прав учитывается в составе запасов как незавершенное строительство.

4.11.3. Основные средства

Признание и оценка. Объекты основных средств, за исключением земельных участков, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

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

Когда объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

Последующие затраты. Затраты, связанные с заменой части объекта основных средств, увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанной частью, является высокой и ее стоимость можно будет надежно определить. Балансовая стоимость замененной части списывается. Затраты на текущее обслуживание объектов основных средств признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в момент их возникновения.

Объекты незавершенного строительства учитываются по фактической стоимости за вычетом убытков от обесценения. Стоимость строительства включает стоимость профессиональных услуг, а также, для квалифицированных активов, затраты по займам, капитализируемые в соответствии с учетной политикой Группы. Такие объекты незавершенного строительства относятся в соответствующие категории основных средств на момент завершения строительства или готовности к запланированному использованию. Начисление амортизации по данным активам, также, как и по прочим объектам основных средств, начинается с момента готовности активов к запланированному использованию.

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

Каждый значительный компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе; амортизационные отчисления включаются в отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

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

- здания 20-50 лет;
- машины и оборудование 5-29 лет;
- транспортные средства 8-20 лет;
- прочие объекты основных средств 5-20 лет.

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

Прибыли или убытки от выбытия объекта основных средств определяются посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признаются в нетто-величине по строке «прочих доходов и расходов» в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

4.12. Нематериальные активы

Нематериальные активы, приобретенные отдельно. Нематериальные активы с конечными сроками использования, приобретенные в рамках отдельных сделок, учитываются по стоимости приобретения за вычетом накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения. Амортизация начисляется равномерно в течение срока полезного использования нематериальных активов. Ожидаемые сроки полезного использования и метод начисления амортизации анализируются на конец каждого отчетного периода, при этом все изменения в оценках отражаются в отчетности на перспективной основе. Нематериальные активы с неопределенными сроками использования, приобретенные в рамках отдельных сделок, учитываются по фактическим затратам приобретения за вычетом накопленного убытка от обесценения.

Нематериальные активы, приобретенные в сделках по объединению бизнеса.

Нематериальные активы, приобретенные при объединении бизнеса и отражаемые отдельно от гудвилла, принимаются к учету по справедливой стоимости на дату приобретения (которая рассматривается как стоимость приобретения).

После принятия к учету нематериальные активы, приобретенные при объединении бизнеса, отражаются по стоимости приобретения за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения аналогично нематериальным активам, приобретенным в рамках отдельных сделок.

Списание нематериальных активов. Нематериальный актив списывается при продаже или, когда от его использования или выбытия не ожидается поступления будущих экономических выгод. Доход или убыток от списания нематериального актива, представляющий собой разницу между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива, включается в прибыль или убыток в момент списания.

4.13. Обесценение материальных и нематериальных активов, за исключением гудвилла

Группа проводит проверку наличия индикаторов обесценения балансовой стоимости материальных и нематериальных активов на каждую отчетную дату. В случае обнаружения любых таких индикаторов рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива с целью определения размера убытка от обесценения (если таковой имеется). В тех случаях, когда невозможно оценить возмещаемую стоимость отдельного актива, Группа оценивает возмещаемую стоимость единицы, генерирующей денежные средства (ЕГДС), к которой относится такой актив. Стоимость корпоративных активов Группы также распределяется на отдельные ЕГДС или наименьшие группы ЕГДС, для которых может быть найден разумный и последовательный метод распределения.

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования и нематериальные активы, не готовые к использованию, оцениваются на предмет обесценения минимум ежегодно, и чаще, если выявляются признаки возможного обесценения.

Возмещаемая стоимость определяется как наибольшее из двух значений: справедливой стоимости актива за вычетом затрат на реализацию и ценности использования. При оценке ценности использования расчетные будущие потоки денежных средств дисконтируются до текущей стоимости с использованием коэффициента дисконтирования до налогообложения, отражающего текущую рыночную оценку стоимости денег во времени и рисков, присущих данному активу, в отношении которых оценка будущих денежных потоков не корректировалась.

Если возмещаемая стоимость актива (или ЕГДС) оказывается ниже его балансовой стоимости, балансовая стоимость этого актива (ЕГДС) уменьшается до возмещаемой стоимости. Убытки от обесценения сразу отражаются в прибылях или убытках за исключением случаев, когда актив подлежит регулярной переоценке. В этом случае убыток от обесценения учитывается как уменьшение фонда переоценки.

В случаях, когда убыток от обесценения впоследствии восстанавливается, балансовая стоимость актива (ЕГДС) увеличивается до суммы, полученной в результате новой оценки его возмещаемой стоимости, таким образом, чтобы новая балансовая стоимость не превышала балансовую стоимость, которая была бы определена, если бы по этому активу (ЕГДС) не был отражен убыток от обесценения в предыдущие годы. Восстановление убытка от обесценения сразу же отражается в прибылях или убытках за исключением случаев, когда актив подлежит регулярной переоценке. В этом случае восстановление убытка от обесценения учитывается как увеличение фонда переоценки.

4.14. Резервы предстоящих расходов

Резервы предстоящих расходов отражаются в учете, когда у Группы есть обязательства (юридические или обусловленные нормами делового оборота), возникшие в результате прошлых событий, и существует высокая вероятность того, что Группа должна будет погасить данные обязательства, при этом размер таких обязательств может быть оценен.

Величина резерва предстоящих расходов, отражаемая в учете, представляет собой наилучшую оценку суммы, необходимой для погашения обязательств, определенную на конец отчетного периода с учетом рисков и неопределенностей, характерных для данных обязательств. Если величина резерва предстоящих расходов рассчитывается на основании предполагаемых денежных потоков по погашению обязательств, то резерв предстоящих расходов определяется как дисконтированная стоимость таких денежных потоков (если влияние стоимости денег во времени является существенным).

Если ожидается, что выплаты, необходимые для погашения обязательств, будут частично или полностью возмещены третьей стороной, соответствующая дебиторская задолженность отражается в качестве актива при условии полной уверенности в том, что возмещение будет получено, и наличии возможности для надежной оценки суммы этой дебиторской задолженности.

Убыточные договоры. Существующие обязательства по убыточным договорам учитываются в составе резерва предстоящих расходов и оцениваются по тем же принципам. Договор считается убыточным, если Группа приняла на себя договорные обязательства, выполнение которых связано с неизбежными убытками, то есть сумма расходов по выполнению обязательств превышает экономические выгоды, которые предположительно будут получены по договору.

Реструктуризация. Резерв на проведение реструктуризации формируется на дату, когда Группа разработала подробный официальный план реструктуризации и создала обоснованные ожидания проведения реструктуризации, либо, начав выполнять этот план, либо доведя его содержание до всех заинтересованных лиц. Резерв под реструктуризацию создается только на сумму прямых затрат, связанных с ее осуществлением, которые представляют собой затраты, в однозначно обусловленные реструктуризацией и не связанные с текущей деятельностью.

Условные обязательства, приобретенные при объединении бизнеса. Условные обязательства, приобретенные при объединении бизнеса, принимаются к учету по справедливой стоимости на дату приобретения. Впоследствии, условные обязательства оцениваются по наибольшей из: а) величины, определенной в соответствии с МСФО (IAS) 37 «Резервы, условные обязательства и условные активы», и б) величины, по которой они были первоначально приняты к учету, за вычетом накопленной амортизации, рассчитанной в соответствии с МСФО (IAS) 18 «Выручка».

Условные обязательства и активы. Условные обязательства не признаются в консолидированном отчете о финансовом положении, но раскрываются в консолидированной финансовой отчетности за исключением случая, когда отток средств в результате их погашения маловероятен. Условный актив не признается в консолидированном отчете о финансовом положении, но раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, когда приток экономических выгод вероятен.

4.15. Финансовые инструменты

Финансовые активы и финансовые обязательства отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, когда Группа становится стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента.

Финансовые активы и финансовые обязательства первоначально оцениваются по справедливой стоимости. Транзакционные издержки, напрямую связанные с приобретением или выпуском финансовых активов и финансовых обязательств (кроме финансовых активов и финансовых обязательств, отражаемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки), соответственно увеличивают или уменьшают справедливую стоимость финансовых активов или финансовых обязательств при первоначальном признании. Транзакционные издержки, напрямую относящиеся к приобретению финансовых активов или финансовых обязательств, отражаемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки, относятся непосредственно на прибыли или убыток.

4.16. Финансовые активы

Финансовые активы классифицируются в следующие категории: по справедливой стоимости через прибыли или убытки («ССЧПУ»); удерживаемые до погашения («УДП»); имеющиеся в наличии для продажи («ИНДП»); а также займы и дебиторская задолженность. Отнесение финансовых активов к тому или иному классу зависит от их особенностей и целей приобретения и происходит в момент их принятия к учету.

Метод эффективной процентной ставки. Метод эффективной процентной ставки используется для расчета амортизированной стоимости долгового обязательства и распределения процентных доходов на соответствующий период. Эффективная процентная ставка – это ставка дисконтирования ожидаемых будущих денежных поступлений (включая все полученные или сделанные платежи по долговому инструменту, являющиеся неотъемлемой частью ЭПС, затраты по оформлению сделки и прочие премии или дисконты) на ожидаемый срок до погашения долгового инструмента или (если применимо) на более короткий срок до балансовой стоимости на момент принятия долгового инструмента к учету.

Доходы по долговым инструментам отражаются по методу эффективной процентной ставки, за исключением финансовых активов, отражаемых по справедливой стоимости через прибыли и убытки.

Инвестиции, удерживаемые до погашения. Непроизводные финансовые активы с фиксированными или определяемыми платежами и фиксированным сроком погашения, которые Группа намеревается и имеет возможность удерживать до погашения, признаются финансовыми активами категории УДП. После принятия к учету инвестиции, удерживаемые до погашения, учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки за вычетом резерва под обесценение.

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи. Финансовые активы категории ИНДП представляют собой те производные финансовые активы, которые определены как имеющиеся в наличии для продажи или не классифицированы как (а) займы и дебиторская задолженность, (б) инвестиции, удерживаемые до погашения, (в) финансовые активы, отражаемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки.

Погашаемые облигации, обращающиеся на организованных активных рынках, классифицируются как «имеющиеся в наличии для продажи» и отражаются по справедливой стоимости. У Группы также есть вложения в акции, не обращающиеся на организованном рынке, которые также классифицируются как финансовые активы категории ИНДП и учитываются по справедливой стоимости (поскольку руководство Группы считает, что справедливую стоимость возможно надежно оценить). Доходы и расходы, возникающие в результате изменения справедливой стоимости, признаются в прочем совокупном доходе в составе фонда переоценки инвестиций, за исключением курсовых разниц, процентного дохода, рассчитанного по методу эффективной процентной ставки, дивидендного дохода по долевым инструментам ИНДП, которые признаются в прибылях или убытках. При выбытии или обесценении финансового актива накопленные доходы или расходы, ранее признаваемые в фонде переоценки инвестиций, относятся на финансовые результаты в периоде выбытия или обесценения.

Дивиденды по долевым ценным бумагам ИНДП признаются в прибылях или убытках при возникновении у Группы прав на их получение.

Справедливая стоимость денежных активов в иностранной валюте категории ИНДП определяется в той же иностранной валюте и пересчитывается по обменному курсу на отчетную дату. Курсовые разницы, относимые на прибыли или убытки, определяются исходя из амортизированной стоимости денежного актива. Прочие курсовые разницы признаются в прочем совокупном доходе.

Вложения в долевыми ценными бумагами категории ИНДП, по которым отсутствуют котировки на активном рынке и чья справедливая стоимость не может быть надежно оценена, отражаются по себестоимости за вычетом убытков от обесценения, определенных на конец каждого отчетного периода.

Выданные займы и дебиторская задолженность. Займы и дебиторская задолженность – это производные финансовые активы с фиксированными или определяемыми платежами, не котируемые на активном рынке. Займы и дебиторская задолженность (включая [торговую и прочую дебиторскую задолженность, средства в банке и кассе и другие учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки за вычетом обесценения. Процентный доход признается путем применения эффективной процентной ставки, за исключением краткосрочной дебиторской задолженности, процентный доход по которой является незначительным.

Обесценение финансовых активов. Финансовые активы, за исключением активов категории, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются на предмет обесценения на конец каждого отчетного периода. Финансовые активы считаются обесцененными при наличии объективных данных, свидетельствующих об уменьшении предполагаемых будущих денежных потоков по активу в результате одного или нескольких событий, произошедших после принятия финансового актива к учету.

По вложениям в акции категории имеющих в наличии для продажи, значительное или длительное снижение справедливой стоимости ниже стоимости их приобретения считается объективным свидетельством обесценения.

По всем прочим финансовым активам объективным свидетельством обесценения может быть следующее:

- значительные финансовые трудности эмитента или контрагента;
- нарушение договора, например, отказ или уклонение от уплаты процентов или основной суммы долга;
- высокая вероятность банкротства или финансовой реорганизации заемщика;
- исчезновение активного рынка для данного финансового актива по причине финансовых трудностей.

Для отдельных категорий финансовых активов, таких как займы и дебиторская задолженность, активы, которые по отдельности не были признаны обесцененными, также оцениваются на предмет обесценения в целом по портфелю. Объективным признаком снижения стоимости портфеля займов и дебиторской задолженности может служить прошлый опыт Группы по взысканию задолженности, увеличение числа задержек при погашении задолженности по портфелю в течение среднего срока, установленного договорами Группы (60 дней), а также ощутимые изменения в национальной и местной экономике, которые обычно сопровождаются дефолтом по платежам.

Для финансовых активов, учитываемых по амортизируемой стоимости, величина убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и текущей стоимостью прогнозируемых будущих денежных потоков, дисконтированных с использованием первоначальной эффективной ставки процента по финансовому активу.

Для финансовых активов, учитываемых по стоимости приобретения, убыток от обесценения определяется как разница между балансовой стоимостью актива и текущей стоимостью предполагаемых будущих денежных потоков, дисконтированных с использованием текущей рыночной процентной ставки для аналогичного финансового актива. Такие убытки от обесценения восстановлению в будущих периодах не подлежат.

Убыток от обесценения напрямую уменьшает балансовую стоимость всех финансовых активов, за исключением займов и дебиторской задолженности, снижение стоимости которой осуществляется за счет формирования резерва. В случае признания безнадежными займы и дебиторская задолженность списывается также за счет резерва. Полученные впоследствии возмещения ранее списанных сумм кредитуют счет резерва. Изменения резерва отражаются в прибылях или убытках.

Если финансовый актив категории ИНДП признается обесцененным, то доходы или расходы, накопленные в прочем совокупном доходе, переносятся в состав прибылей или убытков.

Если в последующем периоде размер убытка от обесценения финансового актива, учитываемого по амортизированной стоимости, уменьшается, и такое уменьшение может быть объективно привязано к событию, имевшему место после признания обесценения, то ранее отраженный убыток от обесценения восстанавливается через счет прибылей или убытков. При этом балансовая стоимость финансовых активов на дату восстановления убытка от обесценения не может превышать амортизированную стоимость, которая была бы отражена в случае, если бы обесценение не признавалось.

Убытки от обесценения долевого ценного бумага категории ИНДП, ранее отраженные в прибылях или убытках, не восстанавливаются. Любое увеличение справедливой стоимости таких активов после признания убытка от обесценения отражается напрямую в прочем совокупном доходе и накапливается по статье фонда переоценки инвестиций.

В отношении долговых ценных бумаг категории ИНДП убытки от обесценения впоследствии восстанавливаются через прибыли или убытки, если увеличение справедливой стоимости финансовых вложений может быть объективно привязано к событию, произошедшему после признания убытка от обесценения.

Прекращение признания финансовых активов. Группа прекращает признание финансовых активов только в случае прекращения договорных прав на денежные потоки по ним или в случае передачи финансового актива и соответствующих рисков и выгод другой стороне. Если Группа не передает и не сохраняет все основные риски и выгоды от владения активом и продолжает контролировать переданный актив, то она продолжает отражать свою долю в данном активе и связанные с ним возможные обязательства. Если Группа сохраняет практически все риски и выгоды от владения переданным финансовым активом, она продолжает учитывать данный финансовый актив, а полученные при передаче средства отражает в виде обеспеченного займа.

При полном списании финансового актива разница между балансовой стоимостью актива и суммой полученного и причитающегося к получению вознаграждения, а также совокупная прибыль или убыток, которые были признаны в прочем совокупном доходе и накоплены в капитале, относятся на прибыль или убыток.

Если признание финансового актива прекращается не полностью (например, когда Группа сохраняет за собой возможность выкупить часть переданного актива), Группа распределяет предыдущую балансовую стоимость данного финансового актива между частью, которую она продолжает признавать в рамках продолжающегося участия, и частью, которую она больше не признает, исходя из относительных значений справедливой стоимости этих частей на дату передачи. Разница между балансовой стоимостью, распределенной на списываемую часть, и суммой полученного вознаграждения за списываемую часть, а также любые накопленные распределенные на нее прибыли или убытки, признанные в прочем совокупном доходе, относятся на прибыль или убыток. Доходы или расходы, признанные в прочем совокупном доходе, распределяются также пропорционально справедливой стоимости, удерживаемой и списываемой частей.

4.17. Выпущенные финансовые обязательства и долевыми инструментами

Классификация в качестве обязательства или капитала. Долговые и долевыми финансовые инструменты, выпущенные предприятием Группы, классифицируются как финансовые обязательства или капитал исходя из сути соответствующего договора, а также определений финансового обязательства и долевого инструмента.

Долевыми инструментами. Долевой инструмент – это любой договор, подтверждающий право на долю активов компании после вычета всех ее обязательств. Долевыми инструментами, выпущенные Группой, отражаются в размере поступлений по ним, за вычетом прямых затрат на их выпуск.

Выкуп собственных долевыми инструментами Компании вычитается непосредственно из капитала. Прибыль или убыток, возникающие в результате покупки, продажи, выпуска или аннулирования собственных акций Компании, не отражаются в составе прибылей или убытков.

Финансовые обязательства. Финансовые обязательства классифицируются либо как финансовые обязательства по справедливой стоимости через прибыль и убыток (ССЧПУ), либо как прочие финансовые обязательства.

Прочие финансовые обязательства. Прочие финансовые обязательства, включая займы, торговую и прочую кредиторскую задолженность, первоначально отражаются в учете по справедливой стоимости за вычетом транзакционных издержек. В дальнейшем, прочие финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Договоры финансовых гарантий. Договор финансовой гарантии – это договор, обязывающий эмитента производить конкретные выплаты в возмещение убытков, понесенных держателем гарантии из-за того, что соответствующий должник не производит своевременные платежи по условиям долгового инструмента.

Обязательства по договорам финансовой гарантии, заключенным Группой, первоначально оцениваются по справедливой стоимости, и впоследствии, если руководство не квалифицирует их как ССЧПУ, отражаются по наибольшей из следующих величин:

- стоимости обязательств, определяемой в соответствии с МСФО (IAS) 37 «Резервы, условные обязательства и условные активы»;
- первоначально признанной суммы за вычетом, если это необходимо, суммы накопленной амортизации, признанной в соответствии с политикой признания выручки.

Прекращение признания финансовых обязательств. Группа прекращает признание финансовых обязательств только в случае их погашения, аннулирования или истечения срока требования по ним. Разница между балансовой стоимостью финансового обязательства, признание которого прекращается, и уплаченным или причитающимся к уплате вознаграждением признается в прибыли или убытке.

5. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ИСТОЧНИКИ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ В ОЦЕНКАХ

В процессе применения учетной политики Группы, как описано в примечании 4, руководство должно делать предположения, оценки и допущения в отношении балансовой стоимости активов и обязательств, которые не являются очевидными из других источников. Оценочные значения и лежащие в их основе допущения формируются исходя из прошлого опыта и прочих факторов, которые считаются уместными в конкретных обстоятельствах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Оценки и связанные с ними допущения регулярно пересматриваются. Изменения в оценках отражаются в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, если изменение влияет только на этот период, либо в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, и в будущих периодах, если изменение влияет как на текущие, так и на будущие периоды.

Ниже перечислены существенные допущения, где существует неопределенность в оценках, а также которые руководство Группы использовало при применении учетной политики Группы и которые наиболее существенно влияют на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

Проверка инвестиционных прав на обесценение (Примечание 15)

Группа ежегодно проводит сравнение балансовой стоимости инвестиционных прав с их справедливой стоимостью, определенной независимым квалифицированным оценщиком, и при необходимости отражает их обесценение. Оценка производится доходным и сравнительным методами. Доходный метод базируется на прогнозируемых денежных потоках по соответствующему девелоперскому проекту. Основные допущения, используемые в такой оценке, включают ставки дисконтирования, строительные бюджеты, розничные цены продаж квартир и парковочных мест, а также графики строительства и темпы продаж.

Переоценка инвестиционной собственности (Примечание 16)

Для определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на каждую отчетную дату, Группа привлекает независимого оценщика. Основные допущения, к которым чувствительна оценка, приведены в Примечании 16.

Возможность возмещения отложенных налоговых активов (Примечание 21)

Руководство Группы оценивает вероятность возмещения отложенных налоговых активов на основе прогнозов доходов и расходов по соответствующим проектам. По состоянию на 31 декабря 2015, 2014 и 2013 годов не было выявлено признаков обесценения отложенных налоговых активов.

Резервы на расходы по завершению строительства (Примечание 28)

При отражении выручки по проданным квартирам, руководство проводит оценку того, какие затраты по доведению строительного проекта до конца еще не понесены Группой, но должны быть полностью или в части отнесены на себестоимость создания проданных квартир. Такие будущие затраты включаются в резервы предстоящих расходов, увеличение которого относится на себестоимость проданных квартир.

Определение себестоимости парковочных мест

При признании выручки от продажи квартир и машиномест, руководство производит распределение общих затрат на возведение здания между квартирами и парковочными местами на рациональной основе. При этом основным методом распределения является пропорция их площади. Однако розничные цены в расчете на квадратный метр квартиры и машиноместа существенно различаются. Кроме того, основными покупателями парковочных мест являются покупатели квартир в этом же доме. Учитывая эти факторы, Группа учитывает машиноместа в качестве побочного продукта, принимая их себестоимость равной их розничной цене и распределяя оставшиеся затраты между квартирами пропорционально их площади.

Учет приобретения бизнеса под общим контролем (Примечание 1)

Учета приобретения бизнеса у компаний, находящихся под общим контролем с Группой, не регламентируется прямыми нормами МСФО. Поэтому Группа разработала учетную политику, которая по мнению руководства отвечает критериям МСФО (IAS) 8, то есть позволяет формировать отчетность, которая надежна и уместна для пользователей при принятии ими экономических решений, в частности отражает экономическое содержание операций, прочих событий и условий, а не только их юридическую форму.

6. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

Группа выделяет три сегмента, которые являются стратегическими направлениями ее деятельности:

- Девелоперский сегмент: строительство жилой и коммерческой недвижимости вблизи парка Нагатинская пойма, а также на территории Москвы.
- Арендный сегмент: сдача в аренду пяти офисных центров и парковочных мест в рамках проекта бизнес-парка «Нагатино Ай-Ленд».
- Корпоративный центр: управление и контроль за деятельностью всех девелоперских компаний в составе Группы, оказание услуг по управлению недвижимостью и прочая выручка.

Основным для деятельности Группы является девелоперский сегмент, в рамках которого Группа развивает проекты для дальнейшей продажи жилых и коммерческих площадей. По мере потребности в текущих денежных потоках, Группа может сдавать часть коммерческих площадей в аренду, что приводит к их переводу в арендный сегмент. Впоследствии может быть принято решение о продаже ранее сданной в аренду площади, что означает ее возврат в состав девелоперского сегмента. Однако, поскольку показатели, касающиеся активов и обязательств отдельных сегментов, не анализируются руководством, ответственным за принятие решений по операционной деятельности, то они также не приводятся в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Оценка результатов осуществляется на основе группы операционных и финансовых показателей, которые отражаются во внутренних отчётах и отслеживаются руководством Компании. В качестве одного из основных финансовых показателей используется валовая прибыль сегмента. Руководство полагает, что подобная информация является оптимальной для оценки результатов деятельности отдельных сегментов, так как позволяет сравнивать их результаты с аналогичными показателями других компаний этой же отрасли.

При этом показатель выручки девелоперского сегмента отличается от показателя выручки Группы по МСФО, т.к. он включает также доход от реализации инвестиционной собственности. В прочих аспектах, принципы учетной политики отчетных сегментов не отличаются от принципов учетной политики Группы, приведенных в Примечании 4.

Информация о финансовых результатах деятельности каждого сегмента представлена ниже:

Выручка и прибыль по сегментам

	2015	2014	2013
Девелоперский сегмент: Выручка и доход от реализации инвестиционной собственности	534	270	84
Арендный сегмент: Выручка	388	317	68
Корпоративный центр: Выручка	124	134	181
Итого по сегментам	1,046	721	333
Девелоперский сегмент: Валовый (убыток) / прибыль и доход / (убыток)			
по инвестиционной собственности	(40)	337	3
Арендный сегмент: Валовая прибыль / (убыток)	228	191	(9)
Корпоративный центр: Валовая прибыль	71	89	116
Итого по сегментам	259	617	110
Нераспределяемые суммы			
Коммерческие расходы	(116)	(98)	(13)
Административные расходы	(652)	(571)	(186)
Валовая прибыль / (убыток) и доход / (убыток) по инвестиционной недвижимости за вычетом коммерческих и административных расходов	(509)	(52)	(89)
Прибыль от выбытия дочерних предприятий	-	45	-
Чистый убыток от реализации инвестиционных прав и списания незавершенного строительства	(175)	-	-
Убыток от обесценения, нетто	-	-	(97)
Прочие (расходы) / доходы, нетто	(8)	(460)	10
Результаты от операционной деятельности	(692)	(467)	(176)
Финансовые доходы	236	70	75
Финансовые расходы	(404)	(832)	(212)
Чистые финансовые расходы	(168)	(762)	(137)
Доля в прибыли / (убытке) ассоциированной организации, за вычетом налога на прибыль	22	-	(21)
Доля в прибыли совместного предприятия, за вычетом налога на прибыль	-	-	88
Убыток до налогообложения	(838)	(1,229)	(246)

Представленная выше выручка сегментов получена от внешних покупателей товаров и услуг. Для целей предоставления финансовой отчетности, продажи между сегментами были исключены.

Прибыль сегмента определена как доходы сегмента без распределения административных расходов и заработной платы директоров, финансовых доходов, прочих прибылей и убытков, а также финансовых расходов. Этот показатель представляется руководству, ответственному за принятие решений по операционной деятельности, для распределения ресурсов и оценки результатов по сегментам.

7. ВЫРУЧКА

	2015	2014	2013
Выручка от продаж недвижимости	487	268	-
Выручка от аренды	388	317	68
Выручка от проектирования, строительных и ремонтных работ	45	43	45
Выручка от реализации услуг управления недвижимостью и прочая выручка	79	91	136
	999	719	249

8. СЕБЕСТОИМОСТЬ

	2015	2014	2013
Себестоимость реализации недвижимости	296	272	-
Прямые затраты, связанные с предоставлением площадей в аренду	160	126	77
Себестоимость проектирования строительных и ремонтных работ	41	39	41
Себестоимость реализации услуг управления недвижимостью и прочая себестоимость	12	6	24
	509	443	142

9. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	2015	2014	2013
Расходы на оплату труда	33	27	13
Стоимость профессиональных услуг, включая страхование	29	2	-
Агентское вознаграждение	22	47	-
Расходы на рекламу, маркетинг и PR мероприятия	15	-	-
Прочие услуги	13	19	-
Прочие коммерческие расходы	4	3	-
	116	98	13

10. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	2015	2014	2013
Расходы на оплату труда	503	430	132
Профессиональные и консультационные услуги	42	27	3
Налоги и иные платежи в бюджет	37	52	-
Коммунальные и эксплуатационные услуги	18	30	15
Расходы на программное обеспечение и сертификаты	15	3	-
Прочие услуги	16	7	15
Прочие административные расходы	21	22	21
	652	571	186

11. ЧИСТЫЙ УБЫТОК ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРАВ И СПИСАНИЯ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В 2015 году Группа пересмотрела концепцию развития проекта «Нагатино Ай-Ленд» с целью повышения рентабельности строительного бизнеса. В результате проведенных исследований, руководством Группы было принято решение об изменении плана проекта основной застройки с коммерческой недвижимости на жилую недвижимость. Вследствие изменения концепции застройки, затраты на проектно-изыскательские работы по старой концепции развития были признаны неликвидными. Группа признала убыток от списания данных затрат в размере 311 миллионов рублей, который отражен в составе чистого убытка от выбытия инвестиционных прав и списания незавершенного строительства.

В декабре 2015 года Группа продала проект «Бакунинская» третьим лицам. Стоимость проекта ранее учитывалась в составе инвестиционных прав. Сумма вознаграждения составила 279 млн руб. В результате выбытия данного проекта Группа признала прибыль в размере 136 млн руб., которая отражена в составе чистого убытка от выбытия инвестиционных прав и списания незавершенного строительства.

В 2014 и 2013 гг. реализации инвестиционных прав и списания незавершенного строительства не было.

12. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Финансовые доходы			
Проценты к получению	236	57	20
Прочие финансовые доходы	-	13	55
	<u>236</u>	<u>70</u>	<u>75</u>
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Финансовые расходы			
Проценты к уплате	(233)	(111)	(95)
Убыток от обесценения финансовых активов	(7)	(13)	(98)
Убыток по курсовым разницам, нетто	(164)	(699)	(19)
Прочие финансовые расходы	-	(9)	-
	<u>(404)</u>	<u>(832)</u>	<u>(212)</u>

13. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Расходы на благотворительность	(10)	-	-
Штрафы, пени и неустойки, в том числе восстановленные, нетто (Примечание 27)	17	(412)	-
Отрицательный гудвилл	-	-	4
Прочие доходы и расходы, нетто	(15)	(48)	6
	<u>(8)</u>	<u>(460)</u>	<u>10</u>

14. ДОХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Расход по налогу на прибыль за 2015, 2014 и 2013 годы составил:

	2015	2014	2013
Текущий налог на прибыль			
Расход по текущему налогу на прибыль	(213)	(21)	(4)
Корректировка налога на прибыль за предыдущие периоды	2	-	-
	(211)	(21)	(4)
Отложенный налог на прибыль			
Возникновение и восстановление временных разниц	327	243	17
	116	222	13

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль – это ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет 20% (2012 – 2014гг: 20%).

Сверка эффективной ставки налога за период с 2013 по 2015 годы, представлена следующим образом:

	2015	2014	2013
Убыток до налогообложения	(838)	(1,229)	(246)
Налог по установленной ставке 20%	168	246	49
Расходы, не принимаемые для налогообложения	(52)	(24)	(36)
Доход по налогу на прибыль (относящийся к продолжающейся деятельности)	116	222	13
Эффективная ставка	14%	18%	5%

15. УБЫТКИ ОТ ОБЕСЦЕНЕНИЯ НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ

На каждую отчетную дату Группа проводит проверку признаков обесценения по нефинансовым активам.

В результате проведенной проверки на обесценение портфеля инвестиционных прав и незавершенного строительства в 2015 году не были выявлены признаки обесценения и как следствие этого не было признано убытка от обесценения.

В 2014 году Группой не были выявлены возможные признаки обесценения нефинансовых активов и как следствие этого не было признано убытка от обесценения нефинансовых активов.

В 2013 году Группой был признан убыток от обесценения в отношении выданного аванса в сумме 97 миллионов рублей, который был включен в состав чистого убытка от обесценения.

16. ПЕРЕОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Справедливая стоимость инвестиционной собственности, введенной в эксплуатацию и инвестиционной собственности на стадии строительства основывается на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию. При этом указанные ниже ставки аренды были скорректированы Группой вниз на 10% с тем, чтобы согласовать результаты оценки со стоимостью сделки по приобретению АО «МБИ» у третьих сторон и с фактическими ставками по действующим договорам.

Справедливая стоимость инвестиционной собственности, введенной в эксплуатацию

Справедливая стоимость машиномест определялась с помощью сравнительного подхода, который предусматривает оценку объекта путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами и применением достоверного и полного анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Справедливая стоимость офисных помещений определялась как сравнительным, так и доходным подходом. В рамках доходного подхода для оценки офисных помещений был использован метод дисконтирования денежных потоков. При этом применялись следующие основные допущения:

- Для определения рыночных ставок аренды были отобраны аналоги по ряду критериев: принадлежности к офисам класса «В», схожее местоположение и максимально приближенная площадь к анализируемому объекту, определенные таким образом ставки аренды варьируются от 16,000 до 17,000 руб. за м2 в год;
- Для прогноза изменения рыночной ставки аренды в будущем ориентировались на динамику изменения индекса потребительских цен, по прогнозным данным она составит 4,7% - 5,3%;
- За основу расчета ставки дисконтирования была взята ставка капитализации, которая составила 9,9% в 2013 году и 11% в 2014 и 2015 году соответственно.

В результате проведенной проверки в 2015 году Группой был признан убыток от переоценки инвестиционного имущества введенного в эксплуатацию в размере 211 млн руб. (2014 год: доход от переоценки составил 93 млн руб., 2013 год: 0 млн руб.).

Справедливая стоимость инвестиционной собственности на стадии строительства

Для определения справедливой стоимости инвестиционной собственности на стадии строительства был использован метод дисконтированных денежных потоков. При этом применялись следующие основные допущения:

- Для определения рыночных ставок аренды были отобраны аналоги по ряду критериев: принадлежности к офисам класса «В», схожее местоположение и максимально приближенная площадь к анализируемому объекту, определенные таким образом ставки аренды варьируются от 16,000 до 17,700 руб. за м2 в год;
- Для прогноза изменения рыночной ставки аренды в будущем ориентировались на динамику изменения индекса потребительских цен, по прогнозным данным она составит 4,7% - 5,3%;
- Предполагается заполнение здания арендаторами на 90% через год после ввода в эксплуатацию.
- Результат расчета ставки дисконтирования в зависимости от степени завершенности строительства составил 23,1% в 2013 году, 18,2% в 2014 и 13,3% в 2015 году.

В результате проведенной проверки в 2015 году Группой был признан убыток от переоценки инвестиционного имущества на стадии строительства в размере 31 млн руб. (2014 год: доход от переоценки составил 249 млн руб., 2013 год: 0 млн руб.).

17. РАСХОДЫ НА ОПЛАТУ ТРУДА

	2015	2014	2013
Заработная плата и бонусы	440	385	122
Социальные выплаты и отчисления	96	72	23
	536	457	145

18. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

	<u>Введенная в эксплуатацию</u>	<u>На стадии строительства</u>	<u>Итого</u>
На 1 января 2013 года	8	2	10
Поступления в рамках сделок по объединению бизнеса (Примечание 33)	1,523	1,548	3,071
Поступления	-	95	95
Выбытия	(81)	-	(81)
Передача в эксплуатацию	8	(8)	-
На 31 декабря 2013 года	1,458	1,637	3,095
Поступления	-	646	646
Выбытия	(3)	-	(3)
Выбытия дочерних предприятий	(16)	(1)	(17)
Передача в эксплуатацию	438	(438)	-
Реклассификация из состава запасов	337	-	337
Переоценка (Примечание 16)	93	249	342
На 31 декабря 2014 года	2,307	2,093	4,400
Поступления	-	749	749
Выбытия	(36)	-	(36)
Передача в эксплуатацию	10	(10)	-
Реклассификация из состава запасов	239	-	239
Реклассификация в состав запасов	-	(746)	(746)
Переоценка (Примечание 16)	(211)	(31)	(242)
На 31 декабря 2015 года	2,309	2,055	4,364

За 2015, 2014 и 2013 гг. в состав доходов от сдачи в аренду объектов инвестиционной недвижимости включен доход на сумму 388 млн руб., 317 млн руб. и 68 млн руб., соответственно.

Прямые затраты, связанные с предоставлением площадей в аренду, по которым Группа получала доходы от аренды за 2015, 2014 и 2013 гг. составили 160 млн руб., 126 млн руб. и 77 млн руб., соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2015, 2014, 2013 и 1 января 2013 г. инвестиционная недвижимость, введенная в эксплуатацию и инвестиционная недвижимость на стадии строительства, была включена в активы, источником оценки справедливой стоимости которых является использование существенных ненаблюдаемых исходных данных (Уровень 3 в иерархии справедливой стоимости).

19. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРАВА

	<u>Инвестицион- ные права</u>
Первоначальная стоимость	
На 1 января 2013 года	503
Поступления в рамках сделок по объединению бизнеса под общим контролем	51
Выбытия	(14)
	<hr/>
На 31 декабря 2013 года	540
Поступления	841
Реклассификация в состав запасов	(37)
	<hr/>
На 31 декабря 2014 года	1,344
Поступления	493
Выбытия	(25)
Реклассификация в состав запасов	(905)
	<hr/>
На 31 декабря 2015 года	907
	<hr/> <hr/>

20. ПРОЧИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ

	<u>31 декабря 2015 года</u>	<u>31 декабря 2014 года</u>	<u>31 декабря 2013 года</u>	<u>1 января 2013 года</u>
Долгосрочные				
Долевые финансовые активы имеющиеся в наличии для продажи	4	-	-	-
Займы выданные	27	-	-	-
Банковские депозиты сроком свыше года	962	-	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	993	-	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Краткосрочные				
Финансовые активы удерживаемые до погашения	-	-	1,608	-
Займы выданные	104	87	-	3
Банковские депозиты сроком от 3-х месяцев до года	949	-	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1,053	87	1,608	3
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	2,046	87	1,608	3
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Банковские депозиты размещены в рублях под ставки от 0,01% до 23,35% на сроки от 3 месяцев до 2 лет 10 месяцев.

21. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

(а) Отраженные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	Активы				Обязательства				Нетто			
	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года	1 января 2013 года	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года	1 января 2013 года	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года	1 января 2013 года
Основные средства и инвестиционная недвижимость	-	-	3	-	(161)	(80)	(104)	(3)	(161)	(80)	(101)	(3)
Инвестиционные права	4	9	-	-	(3)	(5)	-	-	1	4	-	-
Инвестиции	-	2	2	2	(16)	(12)	(12)	-	(16)	(10)	(10)	2
Запасы	5	-	-	-	(31)	(113)	(40)	-	(26)	(113)	(40)	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность	8	25	34	2	(38)	(28)	-	-	(30)	(3)	34	2
Торговая и прочая кредиторская задолженность	190	9	2	-	-	-	-	-	190	9	2	-
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	-	(6)	-	-	-	(6)	-
Прочие активы	2	-	-	-	-	-	(2)	-	2	-	(2)	-
Резервы	33	107	2	-	-	-	-	-	33	107	2	-
Налоговые убытки перенесенные на будущее	456	208	-	-	-	-	-	-	456	208	-	-
Налоговые активы/ (обязательства)	698	360	43	4	(249)	(238)	(164)	(3)	449	122	(121)	1
Зачет по налогу	(249)	(235)	(22)	-	249	235	22	-	-	-	-	-
Чистые налоговые активы/ (обязательства)	449	125	21	4	-	(3)	(142)	(3)	449	122	(121)	1

(6) Движение временных разниц в течение отчетных периодов:

	1 января 2015 года	Признаны в составе прибыли или убытка	31 декабря 2015 года
Основные средства и инвестиционная недвижимость	(80)	(81)	(161)
Инвестиционные права	4	(3)	1
Инвестиции	(10)	(6)	(16)
Запасы	(113)	87	(26)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(3)	(27)	(30)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	9	181	190
Прочие активы	-	2	2
Резервы	107	(74)	33
Налоговые убытки перенесенные на будущее	208	248	456
	122	327	449

	1 января 2014 года	Признаны в составе прибыли или убытка	31 декабря 2014 года
Основные средства и инвестиционная недвижимость	(101)	21	(80)
Инвестиционные права	-	4	4
Инвестиции	(10)	-	(10)
Запасы	(40)	(73)	(113)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	34	(37)	(3)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	2	7	9
Прочие активы	(2)	2	-
Резервы	2	105	107
Налоговые убытки перенесенные на будущее	-	208	208
	(121)	243	122

	1 января 2013 года	Признаны в составе прибыли или убытка	Изменения в результате приобретения дочерних предприятий	31 декабря 2013 года
Основные средства и инвестиционная недвижимость	(3)	3	(101)	(101)
Инвестиции	2	(14)	2	(10)
Запасы	-	-	(40)	(40)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2	32	-	34
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	2	-	2
Прочие активы	-	(2)	-	(2)
Резервы	-	2	-	2
	1	17	(139)	(121)

22. ЗАПАСЫ

	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года	1 января 2013 года
Сырье и основные материалы	32	27	22	1
Незавершенное строительство	4,832	1,071	54	-
Готовая продукция				
- жилая недвижимость	1,044	-	-	-
- коммерческая недвижимость	247	451	716	-
- машиноместа	527	247	596	-
	1,818	698	1,312	-
	6,682	1,796	1,388	1

В 2015 году Группа завершила строительство и ввела в эксплуатацию два объекта жилой недвижимости («Дом на Самаринской» и «Дом на Изумрудной»).

23. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года	1 января 2013 года
Авансы выданные	776	1,157	477	30
Торговая дебиторская задолженность	144	241	160	115
Дебиторская задолженность по прочим налогам	267	144	49	3
Затраты на заключение договоров с покупателями	138	24	-	-
Прочая дебиторская задолженность	40	32	45	26
	1,365	1,598	731	174
Убыток от обесценения	(213)	(211)	(218)	(9)

Информация о подверженности кредитному и валютному риску, а также об убытках обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности раскрывается в Примечании 29.

24. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года	1 января 2013 года
Денежные средства в рублях	63	204	44	49
Денежные средства в иностранной валюте	10	6	3	5
Банковские депозиты сроком до 3-х месяцев	433	595	477	20
	506	805	524	74

25. КАПИТАЛ

Акционерный капитал

Общее количество обыкновенных акций, выпущенных и находящихся в обращении, по состоянию на 31 декабря 2015 года составляет 8950 штук с номинальной стоимостью 100 рублей на одну акцию (31 декабря 2014 года: 8750 штук; 31 декабря 2013 года: 6799 штук; 1 января 2013 года: 100 штук). Выпущенные акции оплачены полностью.

Выпуск акций

В 2014 году Группа осуществила дополнительный выпуск обыкновенных акций в количестве 1,951 шт. (2013 год: 6,699 штук). По состоянию на 31 декабря 2014 и 2013 годов дополнительные выпуски обыкновенных акций были полностью оплачены, сумма поступлений составила 1,444 млн руб. (2013 год: 4,957 млн руб.).

В 2014-2015 гг. ПАО АФК «Система» путем реструктуризации выделила и передала Компании в качестве вноса в уставный капитал часть своего девелоперского бизнеса. По результатам сделки Группа осуществила дополнительный выпуск обыкновенных акций в количестве 200 шт. Данная сделка учтена в консолидированной финансовой отчетности Группы ретроспективно путем консолидации исторической стоимости выделенного бизнеса из ПАО АФК «Система», как если бы Компания получила контроль над данным бизнесом 1 января 2013 года (см. Примечание 1).

Прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию основывается на прибыли, приходящейся на акционеров Компании, деленной на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года. Компания не имеет потенциальных обыкновенных акций с разводняющим эффектом.

Средневзвешенное количество акций

	2015	2014	2013
Выпущено акций на 1 января	8,750	6,799	100
Влияние акций выпущенных в течении года	194	1,067	1,035
Средневзвешенное количество акций на 31 декабря	8,944	7,866	1,135

Прибыль на акцию

	2015	2014	2013
Убыток причитающийся акционерам Компании, млн руб.	(517)	(736)	(193)
Средневзвешенное количество акций за год, окончившийся 31 декабря	8,944	7,866	1,135
Базовый и разводненный убыток на акцию, тыс. руб.	(58)	(94)	(170)

26. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года	1 января 2013 года
Долгосрочные				
Банковские кредиты с обеспечением	455	-	-	-
Займы без обеспечения	-	-	1,406	-
	455	-	1,406	-
Краткосрочные				
Банковские кредиты с обеспечением	1,500	-	-	-
Займы без обеспечения	1,271	2,457	390	54
Проценты начисленные по кредитам и займам	71	134	51	-
	2,842	2,591	441	54
	3,297	2,591	1,847	54

В данном примечании содержится информация о договорных условиях предоставления Группе кредитов и займов. Более подробная информация о подверженности Группы процентным и валютным рискам приведена в Примечании 29.

Условия привлечения кредитов и займов

	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года	1 января 2013 года
Банковские кредиты с обеспечением				
в рублях по фиксированным ставкам 14-16,7%	1,955	-	-	-
	1,955	-	-	-
Займы без обеспечения				
в рублях по фиксированной ставке 4,5%	414	344	344	9
в рублях по фиксированной ставке 5,5%	-	-	10	10
в рублях по фиксированной ставке 10%	857	-	480	-
в рублях по фиксированной ставке 13%	-	480	-	-
в долларах США по фиксированным ставкам 2-2,1%	-	1,633	926	-
в долларах США по фиксированной ставке 9,5%	-	-	36	35
	1,271	2,457	1,796	54
Проценты начисленные по кредитам и займам	71	134	51	-
	3,297	2,591	1,847	54

Договорные условия:

В соответствии с условиями кредитных договоров от Группы требуется соблюдение определенных общих, информационных и финансовых условий, включая:

- ограничение способности Группы привлекать дополнительные заемные средства сверх определенных финансовых величин;
- поддержание Группой некоторых финансовых коэффициентов на определенном уровне;
- запрет, ограничивающий способность Группы, за некоторыми исключениями, предоставлять значительные займы или кредиты, давать гарантии или возмещать убытки третьим лицам;
- обязанность предоставлять банкам информацию, которая может обоснованно потребоваться банкам в связи с заключенными кредитными договорами.

По состоянию на 31 декабря 2015, 2014, 2013 и 2012 гг. Группа выполнила все договорные условия.

Обеспечением по банковским кредитам Группы по состоянию на 31 декабря 2015 года выступили прочие финансовые активы балансовой стоимостью 1,955 миллионов рублей.

27. АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года	1 января 2013 года
Авансы полученные по договорам реализации объектов недвижимости	6,777	840	206	26
Торговая кредиторская задолженность	724	158	102	103
Авансы полученные по договорам аренды	68	65	62	-
Прочие налоги к уплате	105	60	114	17
Прочая кредиторская задолженность	34	73	30	24
	7,708	1,196	514	170

Большая часть краткосрочных обязательств, как ожидается, будет погашена в течение 12 месяцев после окончания отчетного периода.

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску недостатка ликвидности в части торговой и прочей кредиторской задолженности раскрывается в Примечании 29.

28. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ

	Резерв на расходы по завершению строительства	Резерв на вознагражде- ние работникам	Резерв по судебным искам	Итого
На 1 января 2013 года	-	4	-	4
Начисление резерва	-	14	-	14
Восстановление резерва	-	2	-	2
Использование резерва	-	(16)	-	(16)
На 31 декабря 2013 года	-	4	-	4
Начисление резерва	-	143	414	557
Использование резерва	-	(25)	-	(25)
На 31 декабря 2014 года	-	122	414	536
Начисление резерва	108	195	-	303
Восстановление резерва	-	(4)	-	(4)
Использование резерва	-	(147)	(414)	(561)
На 31 декабря 2015 года	108	166	-	274

Группа признает резерв в том случае, если в результате какого-то события в прошлом у Группы возникло правовое или конструктивное обязательство, величину которого можно надежно оценить, и существует высокая вероятность оттока экономических выгод для урегулирования данного обязательства.

Расходы по завершению строительства представляет собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при завершении строительства объектов, по которым уже признана выручка и соответствующая себестоимость проданных квартир. В 2015 году резерв на расходы по завершению строительства был начислен в размере 108 миллионов рублей.

Резерв на вознаграждение работникам представляет собой оценку будущих расходов по выплатам отпускных и премий.

Группа отражает резервы по судебным издержкам для судебных исков, для которых вероятно наступление ответственности предприятия, что потребует оттока ресурсов Группы. В 2014 году один из покупателей офисной недвижимости Группы предъявил Группе иск, касающийся несоответствия характеристик проданного объекта условиям ранее заключенного договора купли-продажи. В связи с этим Группа начислила резерв на 31 декабря 2014 года в сумме 414 млн руб. В 2015 году резерв был использован путем выплаты данной суммы в пользу покупателя после вынесения судебного решения.

29. ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ

При использовании финансовых инструментов Группа подвергается определенным рискам, к которым относятся следующие:

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

В данном примечании содержится информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, рассматриваются цели, политика и порядок оценки и управления рисками, а также система управления капиталом Группы. Более подробные количественные данные раскрываются в соответствующих разделах настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Управление капиталом

Группа управляет заемным капиталом для обеспечения непрерывной деятельности предприятий Группы в обозримом будущем и одновременной максимизации прибыли акционеров за счет оптимизации соотношения заемных средств и операционных доходов.

Категории финансовых инструментов

Финансовые активы и обязательства приведены ниже:

	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года	1 января 2013 года
Финансовые активы				
Денежные средства в кассе и банках	506	805	524	74
Финансовые вложения, удерживаемые до погашения	2,042	87	1,608	3
Дебиторская задолженность	184	273	205	141
Финансовые обязательства				
По амортизированной стоимости	4,055	2,822	1,979	181

Управление валютным риском

Валютный риск представляет собой риск негативного изменения финансовых результатов Группы в связи с изменением курсов обмена валют. Группа осуществляет свою деятельность в российских рублях, за исключением операций с полученными займами, которые номинированы в долларах США. По состоянию на 31 декабря 2015 года остаток займов в валюте значительно уменьшился в связи с перекредитованием валютного займа в российскую валюту.

Балансовая стоимость номинированных в иностранной валюте денежных обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2015 года составляют 17 млн руб. (31 декабря 2014 года: 1,686 млн руб., 31 декабря 2013 года: 980 млн руб. и 1 января 2013 года: 957 млн руб.).

Управление риском изменения процентных ставок

Деятельность Группы не подвержена риску изменения процентной ставки, так как предприятия Группы привлекают заемные средства с фиксированными ставками процента.

Управление кредитным риском

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны ее покупателей и заказчиков или контрагентов по финансовым инструментам; в основном кредитный риск связан с дебиторской задолженностью покупателей и заказчиков и инвестиционными ценными бумагами Группы.

(i) Продажа жилой недвижимости физическим лицам

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже жилой недвижимости физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты.

(ii) Дебиторская задолженность организаций

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика. Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый новый покупатель (заказчик) проходит индивидуальную проверку на предмет платежеспособности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты и поставки, действующие в Группе. Данные условия предусматривают, в частности, штрафные санкции в случае просрочки платежа. В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупатели и заказчики разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, сроки возникновения и погашения задолженности, наличие финансовых трудностей в предыдущие периоды. Группа не требует предоставления обеспечения по торговой и прочей дебиторской задолженности.

Дебиторская задолженность по срокам давности распределялась следующим образом:

	Валовая сумма 2015	Убыток от обесце- нения 2015	Валовая сумма 2014	Убыток от обесце- нения 2014	Валовая сумма 2013	Убыток от обесце- нения 2013	Валовая сумма 2012	Убыток от обесце- нения 2012
Непросроченная	315	-	360	-	205	-	144	-
Просроченная от 0 до 90 дней	-	-	-	-	5	(5)	-	-
Просроченная от 91 до 180 дней	4	(4)	3	(3)	-	-	-	-
Просроченная от 181 дня до 1 года	3	(3)	4	(4)	87	(87)	-	-
Просроченная свыше 1 года	109	(109)	107	(107)	31	(31)	11	(11)
	431	(116)	474	(114)	328	(123)	155	(11)

Группа создает резерв под обесценение, который представляет собой оценку понесенных убытков в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности, и займов выданных. Общая сумма обесцененной дебиторской задолженности и займов выданных на 31 декабря 2015, 2014, 2013 и 1 января 2013 г. составила 116 млн руб., 114 млн руб., 123 млн руб. и 11 млн руб., соответственно.

Изменения в сумме резерва под обесценение дебиторской задолженности и займов, выданных в течении года, составили:

	2015	2014	2013
Остаток на начало года	114	123	11
Увеличение резерва за период	7	13	98
Суммы, отраженные как (уменьшение) / восстановление стоимости финансовых активов	(5)	(22)	14
Остаток на конец года	116	114	123

Управление риском ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет строгий контроль за состоянием ликвидности. Группа использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы удостовериться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях. Так же в Группе осуществляется централизованное управление денежными позициями всех дочерних предприятий с целью постоянного контроля имеющегося в наличии остатка денежных средств.

В таблицах ниже приведен анализ сроков погашения финансовых обязательств Группы. В таблицах приведены денежные потоки как по процентным платежам, так и по основной сумме обязательств. Договорные сроки погашения определены на основе самой ранней даты, на которую от Группы может потребоваться платеж или зачет по финансовым обязательствам.

Финансовые обязательства Группы в разрезе сроков, оставшихся до погашения:

31 декабря 2015 года	Средняя процентная ставка		Балансовая стоимость	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	Итого
	По договору	Эффективная						
Банковские кредиты	14-16,7%	14-16,7%	1,955	-	1,500	-	455	1,955
Займы	4,5-10%	4,5-10%	1,271	1,271	-	-	-	1,271
Проценты к уплате			71	277	113	64	56	509
Торговая и прочая кредиторская задолженность			758	758	-	-	-	758
				2,306	1,613	64	511	4,493

31 декабря 2014 года	Средняя процентная ставка		Балансовая стоимость	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	Итого
	По договору	Эффективная						
Займы	2-13%	3,9-13%	2,457	893	1,575	-	-	2,468
Проценты к уплате			134	181	25	-	-	206
Торговая и прочая кредиторская задолженность			231	231	-	-	-	231
				1,305	1,600	-	-	2,905

31 декабря 2013 года	Средняя процентная ставка		Балансовая стоимость	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	Итого
	По договору	Эффективная						
Займы	2-10%	3,9-10%	1,796	354	36	1,437	-	1,827
Проценты к уплате	-	-	51	95	34	34	-	163
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	-	132	132	-	-	-	132
				581	70	1,471	-	2,122

1 января 2013 года	Средняя процентная ставка		Балансо- вая стои- мость	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	Итого
	По договору	Эффек- тивная						
Займы	4,5-9,5%	4,5-9,5%	54	18	36	-	-	54
Проценты к уплате	-	-	-	11	9	19	9	48
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	-	127	127	-	-	-	127
				156	45	19	9	229

Ниже представлена информация в отношении обязательства по финансовой аренде:

	Минимальные арендные платежи, 31 декабря			Приведенная стоимость минимальных арендных платежей, 31 декабря		
	2015	2014	2013	2015	2014	2013
Менее года	3	4	4	2	3	3
От года до пяти лет	14	14	14	8	8	10
Более пяти лет	111	114	117	20	20	18
Минус: будущие финансовые расходы	98	101	104	-	-	-
Приведенная стоимость минимальных арендных платежей	30	31	31	30	31	31

	31 декабря 2015	31 декабря 2014	31 декабря 2013
Отражено в:			
долгосрочной кредиторской задолженности	27	27	27
краткосрочной кредиторской задолженности	3	4	4
	30	31	31

Группа арендует земельный участок, на котором расположена инвестиционная недвижимость в эксплуатации и инвестиционная недвижимость на стадии строительства. Срок аренды земельного участка составляет 49 лет (2013 год: 40 лет). Группа приняла решение отражать договор аренды земельного участка как финансовую аренду в инвестиционной собственности по справедливой стоимости.

Расчет по финансовой аренде производился с использованием метода дисконтирования денежных потоков. При этом эффективная ставка дисконтирования для инвестиционной недвижимости в эксплуатации использовалась в размере 9,9%, и инвестиционной недвижимости на стадии строительства по ставке 23,3%.

30. НЕКОНТРОЛИРУЮЩИЕ ДОЛИ

Ниже приведена информация по дочерней организации, которая имеет неконтролирующую долю участия:

АО «МБИ» (Московский Бизнес Инкубатор)

	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года
Процент неконтролирующих долей	25.1%	25.1%	24.9%
Внеоборотные активы	4,279	3,969	3,115
Оборотные активы	1,709	1,438	2,061
Долгосрочные обязательства	(27)	(27)	(1,092)
Краткосрочные обязательства	(7,098)	(5,700)	(3,326)
Чистые активы	(1,137)	(320)	758
Собственный капитал акционеров Компании	(852)	(240)	569
Неконтролирующие доли	(285)	(80)	189
Выручка	500	599	134
Чистый убыток и совокупный убыток за год	(818)	(1,078)	(162)
<i>Причитающийся:</i>			
Акционерам Компании	(613)	(807)	(122)
Неконтролирующим долям	(205)	(271)	(40)
Потоки денежных средств от / (использованных в) операционной деятельности	114	(4)	229
Потоки денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности	(801)	(370)	(292)
Потоки денежных средств от / (использованных в) финансовой деятельности	714	373	(82)
Увеличение / (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов, нетто	27	(1)	(145)

31. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Остатки по расчетам и сделкам между Компанией и ее дочерними организациями были исключены при консолидации, и информация о них в этом примечании не раскрывается. Ниже представлена информация о сделках между Группой и ее связанными сторонами.

Инвестиции, кредиты и займы, депозиты и остатки по взаиморасчетам со связанными сторонами представлены ниже:

	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года	1 января 2013 года
Долгосрочные				
Прочие финансовые активы	4	-	-	-
Займы выданные	27	-	-	-
Займы полученные, без обеспечения	-	-	(480)	-
Банковские депозиты сроком свыше года	455	-	-	-
Банковские кредиты полученные, с обеспечением	(455)	-	-	-

	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года	1 января 2013 года
Краткосрочные				
Финансовые активы				
удерживаемые до погашения	-	-	1,608	
Займы выданные	104	86	-	-
Торговая дебиторская задолженность	105	151	71	109
Авансы выданные	84	363	160	1
Прочая дебиторская задолженность	33	13	13	7
Банковские депозиты сроком до 3-х месяцев	-	162	477	-
Денежные средства на банковских счетах	54	55	38	53
Займы полученные, без обеспечения	(1,271)	(824)	(389)	(54)
Проценты начисленные по кредитам и займам полученным	(71)	(91)	(28)	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(55)	(38)	(27)	(80)
Авансы полученные по договорам реализации объектов недвижимости	(167)	-	-	-
Авансы полученные по договорам аренды	(42)	(118)	(31)	(13)

Доходы и расходы со связанными сторонами представлены ниже:

	2015	2014	2013
Выручка от аренды	168	154	17
Прочая выручка	22	91	79
Закупка услуг по СМР и прочих товаров	(543)	(322)	-
Коммерческие расходы	(13)	(31)	-
Административные расходы	(8)	(2)	(1)
Проценты к получению	123	55	19
Проценты к уплате	(155)	(64)	(92)
Прочие финансовые доходы	-	13	24
Прочие финансовые расходы	(1)	(10)	-

Вознаграждение ключевых сотрудников, отраженные в составе затрат на персонал, представлены ниже:

	2015	2014	2013
Заработная плата и премии	62	30	35
Социальные отчисления в Пенсионный фонд РФ	11	5	5
Вознаграждение при завершении трудовых отношений	2	4	5
	75	39	45

Размер вознаграждения членам совета директоров и ключевым менеджерам определяется департаментом по персоналу на основании результатов работы каждого из руководителей и тенденций на рынке труда.

32. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ

По состоянию на 31 декабря 2015, 2014, 2013 и 2012 гг. на территории РФ работали 32, 18, 17 и 3 компании Группы соответственно. Активы, обязательства, выручка и расходы данных предприятий включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Основные дочерние организации Группы указаны ниже:

	Страна регист- рации	Эффективная доля собственности				Право голосования			
		31	31	31		31	31	31	
		декабря 2015 года	декабря 2014 года	декабря 2013 года	1 января 2013 года	декабря 2015 года	декабря 2014 года	декабря 2013 года	1 января 2013 года
АО «МБИ»	Россия	75%	75%	75%	0%	75%	75%	75%	0%
ООО «Рогожский»	Россия	100%	50%*	0%*	0%*	100%	100%	0%	0%
ООО «Нагатинский»	Россия	100%	50%*	0%*	0%*	100%	100%	0%	0%
ООО «Люсиновский»	Россия	100%	50%*	0%*	0%*	100%	100%	0%	0%
ООО «Самаринская»	Россия	100%	50%*	0%*	0%*	100%	100%	0%	0%
ООО «Изумрудная»	Россия	100%	50%*	0%*	0%*	100%	100%	0%	0%

* Указанные предприятия консолидируются ретроспективно, как если бы у Группы был 100% контроль над ними с 1 января 2013 года (Примечание 1).

33. СДЕЛКИ ПО ОБЪЕДИНЕНИЮ БИЗНЕСА

В 2013 году Группа приобрела дочернюю организацию АО «МБИ», основными видами деятельности которой является строительство коммерческой недвижимости, а также сдача в аренду коммерческой недвижимости.

Приобретение дочерней организации АО «МБИ» происходило в несколько этапов.

- В феврале 2013 года Группа приобрела у третьей стороны 25% доли участия в уставном капитале АО «МБИ», и начала учитывать данную инвестицию как вложение в ассоциированную организацию методом долевого участия.
- В августе 2013 года Группа выкупила у третьей стороны дополнительно 25% доли участия в уставном капитале АО «МБИ», тем самым увеличила долю владения до 50%. Так как Группа не имела контроля над АО «МБИ», данная инвестиция учитывалась как совместная организация методом долевого участия.
- В 2013 году Группа признала доход от участия в АО «МБИ» в размере 59 миллионов рублей, который отражен в строках «доля в прибыли/ (убытке) ассоциированной организации, за вычетом налога на прибыль» и «доля в прибыли совместного предприятия, за вычетом налога на прибыль» консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочего совокупного дохода.

Таким образом, балансовая стоимость доли участия Группы в АО «МБИ» к ноябрю 2013 года сформировалась следующим образом:

Денежные средства выплаченные за приобретение акций (февраль 2013 года: 25%)	122
Изменение чистых идентифицируемых активов ассоциированной организации с момента приобретения акций (февраль 2013 года: 25%)	(29)
Денежные средства выплаченные за приобретение акций (август 2013 года: 25%)	210
Изменение чистых идентифицируемых активов совместного предприятия с момента приобретения акций (август 2013 года: 25%)	88
Балансовая стоимость инвестиции в совместное предприятие	391

В ноябре 2013 года Группа выкупила у связанной стороны 25,1% доли участия в уставном капитале АО «МБИ», и начала отражать данную инвестицию в консолидированной отчетности Группы как дочернюю организацию.

Справедливая стоимость приобретенных активов и обязательств на дату получения контроля представлена ниже:

Внеоборотные активы	
Основные средства	94
Нематериальные активы	29
Инвестиционная недвижимость	3,071
Отложенные налоговые активы	2
Оборотные активы	
Запасы	1,332
Торговая и прочая дебиторская задолженность	499
Денежные средства	147
Долгосрочные обязательства	
Кредиты и займы	(937)
Отложенные налоговые обязательства	(141)
Краткосрочные обязательства	
Кредиты и займы	(2,850)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(327)
Чистые идентифицируемые активы на момент получения контроля	
Неконтролирующая доля участия	919
	(229)
Справедливая стоимость инвестиции на момент получения контроля	(391)
Денежные средства, выплаченные за приобретение контролирующей доли участия	(295)
Отрицательный гудвилл	4
Чистый отток денежных средств	
Денежные средства выплаченные за акции (февраль 2013 года: 25%)	(122)
Денежные средства выплаченные за акции (август 2013 года: 25%)	(210)
Денежные средства выплаченные за акции (ноябрь 2013 года: 25,1%)	(295)
Денежные средства приобретенные	147
	(480)

Неконтролирующие доли, представляющие собой доли владения, и дающие право на пропорциональную долю чистых активов предприятия при ликвидации отражены по пропорции неконтролирующей доли в признанной стоимости идентифицируемых чистых активов приобретенного бизнеса.

Результаты деятельности АО «МБИ» включены в данную консолидированную финансовую отчетность с даты получения контроля в ноябре 2013 года. С момента приобретения до 31 декабря 2013 года выручка АО «МБИ» составила 134 млн руб., и чистый убыток составил 162 млн руб.

Если бы данная сделка по объединению бизнеса произошла 1 января 2013 года, выручка Группы от продолжающейся деятельности составила бы 1,078 млн руб. (неаудировано), а убыток от продолжающейся деятельности составил бы 181 млн руб. (неаудировано). Данные неаудированные условные результаты подготовлены исключительно для целей сравнения и включают определенные корректировки ряда активов и обязательств, отраженные при признании сделки по объединению бизнеса. Неаудированные условные результаты могут не отражать финансовое положение или финансовые результаты Группы, которые бы имели место, если бы приобретение состоялось на начало соответствующего периода, а также не обязательно являются индикатором будущего финансового состояния Группы.

34. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Обязательства по услугам капитального характера

Обязательства будущих периодов на отчетную дату представлены ниже:

	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года	1 января 2013 года
Обязательства будущих периодов	2,776	2,095	-	-
	2,776	2,095	-	-

Операционная аренда

Группа арендует земельные участки, предназначенные для девелопмента, по договорам операционной аренды, срок действия которых варьируется от 4 до 49 лет. Будущие минимальные арендные платежи (без учета НДС) по нерасторгаемым договорам операционной аренды по состоянию на 31 декабря 2015, 2014 и 2013 годов и 1 января 2014 года, представлены ниже:

	31 декабря 2015 года	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года	1 января 2013 года
Менее одного года	194	136	61	-
От года до двух лет	157	194	104	-
От двух лет до пяти лет	244	352	284	-
Свыше 5 лет	181	230	318	-
	776	912	766	-

Налогообложение

Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться. Такие изменения характеризуются наличием возможности различных интерпретаций и произвольного толкования нормативных актов органами государственной власти. Интерпретация руководством такого законодательства применительно к деятельности Группы может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами власти. Налоговые органы в Российской Федерации нередко занимают жесткую позицию в толковании законодательства, процессе налогообложения и уплаты налогов. В результате появляется вероятность того, что операции, которые не подвергались сомнению в прошлом, могут быть оспорены в будущем. Как следствие, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать и длительные периоды. При наличии неопределенности Группа исчисляет налоговые обязательства в размере наилучшей оценки руководством вероятного оттока ресурсов, который потребуется для погашения таких обязательств. По мнению руководства Группы, налоговые обязательства были надлежащим образом отражены в финансовой отчетности, исходя из интерпретации руководством действующего налогового законодательства, а возможные обязательства, вероятность наступления которых выше малой, не превысят величину отложенных налоговых активов. В то же время, налоговые органы могут иметь собственную интерпретацию данных обязательств, и влияние такой интерпретации может оказаться существенным.

35. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

После отчетной даты и до момента подписания текущей консолидированной финансовой отчетности Группа выплатила часть кредитов и займов на сумму 1,007 млн руб. (в том числе кредиты и займы от связанных сторон на сумму 218 млн руб.) и привлекла кредиты и займы на сумму 1,011 млн руб. (в том числе кредиты и займы от связанных сторон на сумму 954 млн руб.).

После отчетной даты и до момента подписания текущей консолидированной финансовой отчетности Группа завершила строительство и ввела в эксплуатацию три объекта жилой недвижимости («Дом на Рогожском Валу», «Дом на Люсиновской» и «Дом на Нагатинской») и один объект коммерческой недвижимости бизнес центр «Декарт».