

ОАО «Оренбургская ипотечно-жилищная корпорация»

**Консолидированная финансовая отчетность
за год, закончившийся
31 декабря 2015 года,
и аудиторское заключение**

СОДЕРЖАНИЕ:

	Стр.
Аудиторское заключение.....	3
Консолидированный отчет о совокупном доходе.....	5
Консолидированный отчет о финансовом положении.....	6
Консолидированный отчет о движении денежных средств.....	7
Консолидированный отчет об изменении капитала.....	8
Примечания к консолидированной финансовой отчетности.....	9-62

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ГОДОВОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ОРЕНБУРГСКАЯ ИПОТЕЧНО-
ЖИЛИЩНАЯ КОРПОРАЦИЯ
ЗА 2015 ГОД**

Акционерам и Наблюдательному совету
Открытого акционерного общества «Оренбургская ипотечно-жилищная корпорация»

Аудируемое лицо:

Наименование: Открытое акционерное общество «Оренбургская ипотечно-жилищная корпорация» (ОАО «ОИЖК»).

Место нахождения: 460000 Оренбургская область город Оренбург переулок Шевченко дом 6
ИНН 5610048933

КПП 561001001

ОГРН 1025601028045

ОКВЭД 65.23.3

Аудитор:

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-Профи»

Членство в СРО: НП «Московская аудиторская палата» за регистрационным номером 1150327348.

Место нахождения: РОССИЯ 460000 г. Оренбург ул.9 Января дом 37

Расчетный счет 40702810600230003751 в Филиале «Газпромбанка» (АО) в Оренбурге
ИНН 5610211330

КПП 561001001

ОГРН 1045605453816

ОРНЗ 1150327348.

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности Открытого акционерного общества «Оренбургская ипотечно-жилищная корпорация» (далее «Компания») и его дочерних компаний (далее «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2015 года и консолидированных отчетов о совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2015 год, а также примечаний, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации

**Ответственность руководства аудируемого лица
за консолидированную финансовую отчетность**

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

Ответственность 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.

Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включает проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в консолидированной финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, за составление и достоверностью консолидированной финансовой отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля. Аудит также включал 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 года, результаты ее финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2015 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Директор

ООО «Аудит-Профи»

(аттестат № К009122, аттестат № 01-001042
№5742 в реестре СРО НП АПР)

29.04.2016 г.

Оренбург, Российская Федерация



Устинова Н.В

ОАО «Оренбургская ипотечно-жилищная корпорация»
Консолидированный отчет о совокупном доходе за год, закончившийся
31 декабря 2015 года

Тыс. руб.	Примечание	2015	2014
Доход от реализации	<u>8</u>	246 424	410 828
Себестоимость реализованной продукции		(172 333)	(90 358)
Валовой доход		74 091	320 470
Прочие доходы	<u>9</u>	2 507	133
Расходы по реализации	<u>9</u>	(30 107)	(48 181)
Административные расходы	<u>9</u>	(39 711)	(28 654)
Прочие расходы	<u>9</u>	(4 312)	(35 000)
Результат от операционной деятельности		2 468	208 769
Финансовые доходы	<u>10</u>	98 777	22 623
Финансовые расходы	<u>10</u>	(185 491)	(174 117)
Чистые финансовые доходы		(86 714)	(151 493)
Доля в прибыли объектов инвестирования, учитываемых методом долевого участия		12 273	(805)
Прибыль (убыток) до налогообложения		(71 973)	56 471
Расходы по налогу на прибыль	<u>12</u>	364	(8 985)
Прибыль (убыток) за период		(71 609)	47 486
Прочий совокупный доход (убыток) подлежащий переклассификации в прибыль (убыток) в последующие отчетные периоды		(1 239)	5 122
Общий совокупный доход причитающийся		(72 848)	52 608
Собственнику капитала		(73 059)	51 665
Держателям не контролирующим долей		211	943
Общий совокупный доход		(72 848)	52 608

Настоящая финансовая отчетность была утверждена руководством 29 апреля 2016 года и от имени руководства ее подписали :

Фарафонов А.А.
Генеральный директор
Аносова Н.П.
Главный бухгалтер



ОАО «Оренбургская ипотечно-жилищная корпорация»
Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию
31 декабря 2015 года

тыс. руб.	Приме- чание	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства	<u>13</u>	121 282	161 456	150 405
Нематериальные активы	<u>14</u>	68	90	108
Долгосрочные инвестиции	<u>16</u>	576 474	559 830	573 958
Отложенные налоговые активы	<u>12</u>	6 803	4 718	2 132
Всего Долгосрочные активы		704 707	726 095	726 603
Оборотные активы				
Запасы	<u>15</u>	523 487	701 340	713 417
Предоплата по налогу на прибыль		857	136	183
Инвестиции	<u>16</u>	355 832	494 529	532 403
Торговая и прочая дебиторская задолженность	<u>17</u>	689 673	91 963	163 728
Авансы, выданные	<u>18</u>	101 623	161 070	164 274
Деньги и денежные эквиваленты	<u>19</u>	129 610	312 925	158 494
Всего Текущие активы		1 781 082	1 761 963	1 732 498
Всего Активы		2 485 789	2 488 058	2 459 102
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Капитал				
<u>20</u>				
Акционерный капитал		10 250	10 250	10 250
Нераспределенная прибыль (накопленный убыток)		(545 398)	(471 770)	(522 694)
Итого Капитал, причитающийся акционерам		(535 148)	(461 521)	(512 444)
Неконтролирующая доля		560 983	574 430	573 487
Итого Капитал		25 835	112 909	61 043
Обязательства				
Кредиты и займы	<u>21</u>	1 127 452	1 293 962	1 425 621
Отложенные налоговые обязательства	<u>12</u>	13 784	21 856	6 413
Долгосрочные обязательства		1 141 236	1 315 818	1 432 034
Кредиты и займы	<u>21</u>	350 139	277 509	221 748
Торговая и прочая кредиторская задолженность	<u>22</u>	468 971	779 153	742 356
Задолженность по налогу на прибыль		2	299	258
Резервы	<u>23</u>	1 969	2 370	1 662
Краткосрочные обязательства		1 318 719	1 059 331	966 024
Итого Обязательства		2 459 955	2 375 149	2 398 059
Итого Капитала и обязательств		2 485 789	2 488 058	2 459 102

ОАО «Оренбургская ипотечно-жилищная корпорация»
Консолидированный МСФО отчет о движении денежных средств за год,
закончившийся
31 декабря 2015 года

	2015 г.	2014 г.
Движение денежных средств по операционной деятельности		
Прибыль до налога на прибыль и доходов/(расходов) от финансовой деятельности	(71 973)	56 471
Корректировки:		
Амортизация основных средств и нематериальных активов	4 609	6 685
Корректировка финансовой помощи	0	34 000
Изменение резерва по сомнительной торговой и прочей дебиторской задолженности	401	179
Изменение резерва по выплатам в пользу работников	401	708
Корректировка выручки	-	(10 996)
Убыток от выбытия основных средств	-	13
Прибыль (убыток) от участия в ассоциированных компаниях	(7 961)	805
Изменение убытка от обесценения инвестиций	-	35 000
Прочие	234 412	(84 639)
Процентные расходы	185 491	174 117
Процентные доходы	(98 777)	(22 802)
Прибыль по операционной деятельности до изменения оборотного капитала и резервы	246 202	189 540
Изменения в активах и обязательствах по операционной деятельности:		
Запасов	17 785	12 077
Торговой и прочей дебиторской задолженности	(495 540)	71 765
Авансов выданных	59 447	3 204
Торговой и прочей кредиторской задолженности	166 510	36 797
Инвестиций	122 053	52 002
Резервов	-	708
Движение денежных средств по операционной деятельности до налогообложения и выплаты процентов	116 858	366 093
Налог на прибыль уплаченный	(721)	(1 772)
Проценты уплаченные	(172 674)	(160 659)
Денежные средства, от операционной деятельности	(56 537)	203 662
Инвестиционная деятельность:		
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(30 977)	(22 096)
Поступление от продажи основных средств и прочих активов	2 611	400
Проценты полученные	29 303	4 593
Денежные средства, полученные инвестиционной деятельностью	937	(17 103)
Финансовая деятельность:		
Поступления займов и кредитов	214 850	190 100
Погашение займов и кредитов	(342 260)	(221 470)
Выплата дивидендов	(306)	(757)
Денежные средства, от финансовой деятельности	(127 716)	(32 128)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов	(183 315)	154 431
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	312 925	158 494
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	129 610	312 925

ОАО «Оренбургская ипотечно-жилищная корпорация»
Консолидированный отчет об изменениях собственного капитала за год, закончившийся 31 декабря 2015 года

Тыс. руб.

	Капитал, принадлежащий собственнику			неконтролирующая доля	Итого капитала
	уставный капитал	прибыль (убыток)	Итого		
Сальдо на 01 января 2014 года	10 250	(522 694)	(512 444)	573 487	61 043
Прибыль (убыток) за период	-	51 665	51 665	943	52 608
Итого Признанные доходы и расходы		-	51 665	943	52 608
Дивиденды	-	(743)	(743)	-	(743)
Сальдо на 31 декабря 2014 года	<u>10 250</u>	<u>(471 771)</u>	<u>(461 521)</u>	<u>574 430</u>	<u>112 909</u>
 Сальдо на 01 января 2015 года	<u>10 250</u>	<u>(471 771)</u>	<u>(461 521)</u>	<u>574 430</u>	<u>112 909</u>
Корректировка				(13 658)	(13 658)
Прибыль (убыток) за период	-	(72 848)	(72 848)	211	(73 059)
Итого Признанные доходы и расходы		-	(72 848)	943	(73 059)
Дивиденды	-	(569)	(5693)	-	(569)
Сальдо на 31 декабря 2015 года	<u>10 250</u>	<u>(545 398)</u>	<u>(535 148)</u>	<u>560 982</u>	<u>25 835</u>

Показатели консолидированного отчета об изменениях собственного капитала следует рассматривать в совокупности с пояснениями на страницах 9-62, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

1. Отчитывающееся предприятие

(а) Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации. Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

(б) Организационная структура и деятельность

В состав ОАО «Оренбургская ипотечно-жилищная корпорация» (далее «Компания») и его дочерних предприятий (далее совместно «Группа») входят сама Компания и общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Компания была учреждена в 1997 году за счет объединения акционерного капитала ряда строительных организаций Оренбургской области при участии государственных (Оренбургская область) и муниципальных (город Гай) средств.

Компания зарегистрирована по адресу: 460000, Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, переулок Шевченко, дом 6.

Помимо Компании в Группу входят Общество с ограниченной ответственностью «ОИЖК-заказчик», Общество с ограниченной ответственностью «ОИЖК-строй», Общество с ограниченной ответственностью «Оренбургское региональное ипотечное финансовое агентство», до 31.03.2015 Общество с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости». с 01.04.2015 года Компанией утрачен контроль за Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости» в виду изменения доли участия материнской компании оставшаяся доля участия соответствует инвестиции в ассоциированную компанию. (см. Примечание 30) .

Основными видами деятельности Группы являются инвестирование в проекты строительства, надзор за строительством и реализация объектов недвижимости, а также оказание консультационных и посреднических услуг населению Оренбургской области по приобретению и продаже недвижимости. В период с 1997 года по 2015 год Группа осуществляла хозяйственную деятельность в г. Оренбурге и Оренбургской области.

Оренбургская область в лице министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области владеет 46,98% обыкновенных именных акций Компании. Общество с ограниченной ответственностью «Финансовая компания «РУСЬ» владеет 39,51% обыкновенных именных акций Компании. Киданов Владимир Николаевич владеет 12,44 % обыкновенных именных акций Компании. Остальные акционеры (город Гай и др.) в совокупности владеют не многим более 1 % обыкновенных именных акций Компании.

2. Основы учета

(а) Заявление о соответствии МСФО

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

3. Функциональная валюта и валюта представления отчетности

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

4. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

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

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

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

- Примечание 15 – запасы, в отношении информации о реализации капитальных вложений
- Примечание 16 – инвестиции, в отношении продажи ипотечных займов (закладных) Группой;
- Примечание 28– условные активы и обязательства, в отношении налоговых рисков.

Оценка справедливой стоимости

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

При необходимости проведения сложных расчетов для целей оценки справедливой стоимости, Группа привлекает независимых специалистов по оценке. Основные допущения, используемые в оценке, согласовываются с руководством Группы.

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

- Уровень 1: котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках.

4. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений (продолжение)

Оценка справедливой стоимости (продолжение)

- Уровень 2: исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (т. е. такие как цены) либо косвенно (т. е. определенные на основе цен).
- Уровень 3: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные).

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

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

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в Примечании 24 – справедливая стоимость и управление рисками.

5. Основные положения учетной политики

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

Определенные сравнительные показатели были реклассифицированы с целью обеспечения их сопоставимости с порядком представления данных в текущем отчетном году.

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

(а) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

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

Группа оценивает гудвилл на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- сумма признанной неконтролирующей доли в приобретаемом предприятии; плюс

5. Основные положения учетной политики (продолжение)

(а) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

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

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

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

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

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

(ii) Неконтролирующие доли

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов приобретаемого предприятия на дату приобретения.

Изменения доли Группы в дочернем предприятии, не приводящее к потере контроля, учитываются как сделки с капиталом.

(iii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе. Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочернем предприятии, в полном объеме относятся на счет неконтролирующих долей, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете.

5. Основные положения учетной политики (продолжение)

(а) Принципы консолидации (продолжение)

(iv) Потеря контроля

При потере контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей и других компонентов капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникающая в результате потери контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа оставляет за собой часть инвестиции в бывшее дочернее предприятие, то такая доля оценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля. Впоследствии эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированное предприятие (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

(v) Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

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

(vi) Инвестиции в ассоциированные предприятия (объекты инвестирования учитываемые методом долевого участия)

Ассоциированными являются предприятия, на которые Группа оказывает значительное влияние (прямо или косвенно), но не имеет контроля над ними; как правило, доля голосующих акций в этих компаниях составляет от 20% до 50%. Инвестиции в ассоциированные компании учитываются по методу долевого участия и первоначально признаются по стоимости приобретения. Дивиденды, полученные от ассоциированных компаний, относятся на уменьшение балансовой стоимости инвестиций в ассоциированные компании.

Иные изменения доли Группы в чистых активах ассоциированной компании, имевшие место после приобретения, признаются следующим образом: (i) доля Группы в прибылях или убытках ассоциированных компаний отражается в составе консолидированных прибылей или убытков за год как доля в результатах деятельности ассоциированных компаний, (ii) доля Группы в прочем совокупном доходе признается в составе прочего совокупного дохода и отражается отдельной строкой в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Убытки ассоциированных компаний принимаются к учету в консолидированной отчетности до тех пор, пока инвестиции в ассоциированные компании не будут списаны до нуля. После этого убытки учитываются в консолидированной отчетности только в том объеме, в котором она приняла на себя обязательства или осуществила платежи от имени ассоциированной компании.

Нереализованная прибыль по операциям между Группой и ее ассоциированными компаниями исключается в сумме, приходящейся на долю Группы в ассоциированных компаниях; нереализованные убытки исключаются так же, кроме случаев, когда имеются признаки обесценения переданного актива

5. Основные положения учетной политики (продолжение)

(а) Принципы консолидации (продолжение)

(j) Выручка

(i) *Выручка от реализации объектов недвижимости*

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

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

При реализации объекта недвижимости по договорам долевого строительства переход права собственности, как правило, происходит, когда соответствующее здание признается государственной комиссией, организованной местными органами власти для приемки законченных объектов (госкомиссия), пригодным к эксплуатации. Как показывает опыт предыдущих периодов, доля сделок расторгнутых по инициативе покупателей после даты признания продажи, либо доля объектов недвижимости, по которым не были подписаны акты приемки-передачи, существенно меньше 1%.

Выручка от реализации недвижимости по договорам долевого участия отражается по ценам, действовавшим на дату заключения договоров купли-продажи, которые могут значительно отличаться от цен, действовавших на дату признания продажи.

В случаях, когда договоры на продажу квартир заключаются после приемки дома госкомиссией, выручка от реализации признается после подписания акта приемки-передачи соответствующей квартиры.

(ii) *Услуги*

Выручка по договорам на оказание услуг признается пропорционально стадии завершенности работ по договору по состоянию на отчетную дату. Стадия завершенности оценивается на основе обзоров (инспектирования) выполненных объемов работ.

5. Основные положения учетной политики (продолжение)

(с) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- эффект от дисконтирования долгосрочной торговой дебиторской задолженности и иных финансовых активов;

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

(d) Вознаграждения работникам

(i) Краткосрочные вознаграждения

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

(e) Налог на прибыль

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

(i) Текущий налог

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

(ii) Отложенный налог

Отложенный налог признается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в

5. Основные положения учетной политики (продолжение)

(е) Налог на прибыль (продолжение)

(ii) Отложенный налог

финансовой отчетности, и их налоговой базой. Отложенный налог не признается в отношении:

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

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

Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или по существу введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату. Оценка отложенного налога отражает налоговые последствия, следующие из способа, которым Группа намеревается возместить или погасить балансовую стоимость своих активов или урегулировать обязательства на конец отчетного периода.

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

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

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. Основываясь на результатах

5. Основные положения учетной политики (продолжение)

(е) Налог на прибыль (продолжение)

(ii) Отложенный налог (продолжение)

своей оценки целого ряда факторов, а также на трактовке российского налогового законодательства и опыте прошлых лет, руководство Группы полагает, что обязательства по уплате налогов за все налоговые периоды, за которые налоговые органы имеют право проверить полноту расчетов с бюджетом, отражены в полном объеме. Данная оценка основана на расчетных оценках и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий.

С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

(f) Запасы

Запасы включают в себя объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика и недвижимость предназначена для продажи, сырье и материалы, прочее незавершенное производство, готовую продукцию, товары для перепродажи.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой стоимости возможной продажи. Чистая стоимость возможной продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию.

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

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

В случае если объект недвижимости не находится в стадии активного строительства, чистые расходы на аренду и прочие затраты отражаются в составе прибыли или убытка за период.

Группа может заключать с органами местной власти договоры инвестирования и соинвестирования в строительство жилых домов. Указанные договоры инвестирования могут требовать от Группы:

безвозмездной передачи местным органам власти определенных объектов недвижимости по завершении их строительства, например, школ, детских садов и т.д.;

строительства определенных объектов инфраструктуры в обмен на получение разрешения на застройку, например, электроподстанций, систем водоочистки, водоснабжения и водоотведения, автодорог;

строительства определенных объектов общественного пользования, в отношении которых предполагается, что компенсация, которая будет получена от покупателей, не возместит Группе затраты на их строительство, например, парковочных мест; заключения с местными органами власти договоров на завершение строительства отдельных жилых домов, в которых большинство квартир уже были реализованы строительной компанией, начавшей строительство, однако строительство было приостановлено в связи с банкротством компании, начавшей строительство, или по другим аналогичным причинам.

5. Основные положения учетной политики (продолжение)

(f) Запасы (продолжение)

Если заключение таких договоров является частью процесса приобретения определенных инвестиционных прав и данные договоры не рассматриваются как обременительные, затраты на завершение строительства включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные инвестиционные права. Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов даже, если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

(g) Основные средства

(i) Признание и оценка

Объекты основных средств, за исключением земельных участков, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения. Фактическая стоимость основных средств по состоянию на 1 января 2011 года, т.е. дату перехода на МСФО, была определена на основе их справедливой стоимости на указанную дату.

В себестоимость включаются затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В себестоимость 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 удаление 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 отдельные компоненты, составляющие объект основных средств, имеют разный срок полезного использования, они учитываются как отдельные объекты (значительные компоненты) основных средств.

Любая сумма прибыли или убытка от выбытия объекта основных средств определяется посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признается в нетто-величине по строке «прочие доходы» или «прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период. При продаже переоцениваемых активов, любая соответствующая сумма, отраженная в резерве переоценки основных средств как «прирост стоимости от переоценки», переносится в состав нераспределенной прибыли.

(ii) Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой значительного компонента объекта основных средств увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятно, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанным компонентом, и ее стоимость можно надежно оценить. Балансовая стоимость замененного компонента списывается. Затраты на повседневное обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения.

(iii) Амортизация

Объекты основных средств амортизируются с даты, когда они установлены и готовы к использованию, а для объектов основных средств, возведенных собственными силами - с

5. Основные положения учетной политики (продолжение)

(g) Основные средства (продолжение)

iii) Амортизация (продолжение)

момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается исходя из себестоимости актива за вычетом его остаточной стоимости.

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

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

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| 1. здания | 10 – 20 лет; |
| 2. машины и оборудование | 5-10 лет; |
| 3. прочие основные средства | 2 – 5 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

Нематериальные активы

Нематериальные активы, которые приобретаются Группой, имеющие ограниченный срок эксплуатации, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения. Вытекающие затраты капитализируются только когда они увеличивают будущую экономическую выгоду, заключенную в отдельных активах, к которым они относятся. Все остальные расходы, включая затраты по созданию деловой репутации и торговых марок, отражаются в составе прибыли или убытков по мере их возникновения.

Износ

Амортизационное списание отражается в составе прибыли или убытков по линейному методу в течение срока эксплуатации нематериальных активов, за исключением гудвила, с той даты, когда они стали доступны для использования. Сроки эксплуатации для текущего и сравнительного периодов следующие:

Программное обеспечение	3 – 5 лет
-------------------------	-----------

i) Финансовые инструменты

Группа классифицирует производные финансовые активы по следующим категориям: финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, финансовые активы, удерживаемые до погашения, займы и дебиторская задолженность, а также финансовые активы, имеющиеся в наличии для продаж

5. Основные положения учетной политики (продолжение)

и) Финансовые инструменты (продолжение)

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

Признания

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

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда истекает срок действия договорных прав на потоки денежных средств от этого финансового актива, либо когда Группа передает свои права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств по этому финансовому активу в результате сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с владением этим финансовым активом.

Любое участие в переданном финансовом активе, возникшая или оставшаяся у Группы, признается в качестве отдельного актива или обязательства.

Группа прекращает признание финансового обязательства в тот момент, когда исполняются или аннулируются ее обязанности по соответствующему договору или истекает срок их действия. Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа имеет юридически закрепленное право на их взаимозачет и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка

Финансовый актив включается в категорию финансовых инструментов оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, если этот инструмент классифицирован как удерживаемый для торговли или определены в данную категорию при первоначальном признании.

Группа определяет финансовые активы в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, в тех случаях, когда она управляет такими инвестициями и принимает решения об их покупке или продаже, исходя из их справедливой стоимости в соответствии с задокументированной стратегией управления рисками или инвестиционной стратегией. Затраты, непосредственно относящиеся к сделке, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения. Финансовые активы, классифицированные в данную категорию, оцениваются по справедливой стоимости, и изменения их справедливой стоимости отражаются в составе прибыли или убытка за период.

5. Основные положения учетной политики (продолжение)

i) Финансовые инструменты (продолжение)

а) Непроизводные финансовые активы и обязательства – признание и прекращение признания (продолжение)

Займы и дебиторская задолженность

К категории займов и дебиторской задолженности относятся некотируемые на активном рынке финансовые активы, предусматривающие получение фиксированных или определенных платежей. Такие активы первоначально признаются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся затрат по сделке. После первоначального признания займы и дебиторская задолженность оцениваются по амортизированной стоимости, которая рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента, за вычетом убытков от их обесценения (см. Примечание 29(i))

В категорию займов и дебиторской задолженности были включены финансовые активы следующих классов: торговая и прочая дебиторская задолженность (см. Примечание 17) и денежные средства и их эквиваленты (см. Примечание 19).

Денежные средства и их эквиваленты

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

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой производные финансовые активы, которые были определены в указанную категорию, или которые не были классифицированы ни в одну из вышеперечисленных категорий финансовых активов. При первоначальном признании такие активы оцениваются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся затрат по сделке. После первоначального признания они оцениваются по справедливой стоимости, изменения которой, отличные от убытков от обесценения (см. Примечание 29(i)(i)), признаются в составе прочего совокупного дохода и представляются в составе капитала по счету резерва изменений справедливой стоимости. В момент прекращения признания инвестиции накопленная в составе капитала сумма прибыли или убытка реклассифицируется в состав прибыли или убытка за период.

Некотируемые долевые инструменты, справедливую стоимость которых надежно определить невозможно, отражаются по себестоимости.

К активам, имеющимся в наличии для продажи, отнесены займы выданные (закладные), которые Группа планирует рефинансировать в ближайшем будущем (см. Примечание 16). Поскольку операции по предоставлению займов являются одним из основных видов деятельности, доходы, расходы и денежные потоки, связанные с данной деятельностью, классифицируются Группой в составе операционной деятельности.

5. Основные положения учетной политики (продолжение)

i) Финансовые инструменты (продолжение)

b) *Непроизводные финансовые обязательства – оценка*

Группа классифицирует непроизводные финансовые обязательства в категорию прочих финансовых обязательств. Такие финансовые обязательства при первоначальном признании оцениваются по справедливой стоимости за вычетом непосредственно относящихся затрат по сделке. После первоначального признания эти финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. К прочим финансовым обязательствам относятся кредиты и займы и торговая и прочая кредиторская задолженность

j) Уставный капитал

Обыкновенные акции

Обыкновенные акции классифицируются как капитал. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с выпуском обыкновенных акций и опционов на акции, отражаются с учетом налогового эффекта как вычет из величины капитала.

Выкуп, выбытие и повторное размещение уставного капитала (собственных акций)

В случае выкупа акций, признанных в качестве капитала, сумма выплаченного возмещения, включая все непосредственно относящиеся к покупке затраты, за вычетом налогового эффекта вычитается из величины капитала. Выкупленные акции классифицируются как собственные акции, выкупленные у акционеров, и представляются в составе резерва собственных акций. Сумма, вырученная в результате последующей продажи или повторного размещения собственных выкупленных акций, признается как прирост капитала, а прибыль или убыток, возникающие в результате данной операции, представляются в составе добавочного капитала.

k) Обесценение

(i) Непроизводные финансовые активы

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

К объективным свидетельствам обесценения финансовых активов (включая долевыми ценные бумаги) могут относиться: неплатежи или иное невыполнение должниками своих обязанностей, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые в ином

5. Основные положения учетной политики (продолжение)

к) Обесценение (продолжение)

(i) *Непроизводные финансовые активы (продолжение)*

случае Группой не рассматривались бы, признаки будущего банкротства должника или эмитента, негативные изменения платежного статуса заемщиков или эмитентов в Группе, экономические условия, которые коррелируют с дефолтами, исчезновение активного рынка для какой-либо ценной бумаги, или наблюдаемые данные, указывающие на поддающееся оценке снижение ожидаемых денежных потоков от группы финансовых активов.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизируемой стоимости

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

При оценке обесценения на уровне группы активов Группа использует исторические тренды вероятности возникновения убытков, сроки восстановления и суммы понесенных убытков, скорректированные с учетом суждений руководства о том, являются ли текущие экономические и кредитные условия таковыми, что фактические убытки, возможно, окажутся больше или меньше ожидаемых исходя из исторических тенденций убытков. Сумма убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков, дисконтированных по первоначальной эффективной ставке процента этого актива. Убытки признаются в составе прибыли или убытка за период и отражаются на счете резерва под обесценение. Если Группа считает, что перспективы возмещения актива не являются реалистичными, соответствующие суммы списываются. Проценты на обесценившийся актив продолжают начисляться через отражение «высвобождения дисконта». В случае наступления какого-либо последующего события, которое приводит к уменьшению

величины убытка от обесценения и это уменьшение может быть объективно связано с событием, произошедшим после того, как обесценение было признано, восстановленная сумма, ранее отнесенная на убыток от обесценения, отражается в составе прибыли или убытка за период.

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

Убытки от обесценения финансовых активов, отнесенных в категорию имеющихся в наличии для продажи, признаются посредством реклассификации в состав прибыли или убытка за период суммы убытков, накопленных в резерве изменений справедливой стоимости в составе капитала. Сумма накопленного убытка от обесценения, исключенная из капитала и признанная в составе прибыли или убытка, представляет собой разницу между затратами на приобретение актива (за вычетом полученных выплат основной суммы и амортизации) и

5. Основные положения учетной политики (продолжение)

к) Обесценение (продолжение)

i) Непроизводные финансовые активы (продолжение)

текущей справедливой стоимостью, за вычетом убытка от обесценения этого финансового актива, ранее признанного в составе прибыли или убытка. Изменения, возникшие в начисленных резервах под обесценение в связи с применением метода эффективной ставки процента, отражаются как элемент процентных доходов. Если впоследствии справедливая стоимость обесценившейся долговой ценной бумаги, классифицированной как имеющаяся в наличии для продажи, возрастает и данное увеличение можно объективно отнести к какому-либо событию, произошедшему после признания убытка от обесценения в составе прибыли или убытка за период, то списанная на убыток сумма восстанавливается, при этом восстанавливаемая сумма признается в составе прибыли или убытка за период. Однако любое последующее восстановление справедливой стоимости обесценившейся долевой ценной бумаги, классифицированной в категорию имеющихся в наличии для продажи, признается в составе прочего совокупного дохода.

(ii) Нефинансовые активы

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

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

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

Возмещаемая стоимость актива или ЕГДС, представляет собой наибольшую из двух величин: ценности использования этого актива (этой единицы) и его (ее) справедливой стоимости за

5. Основные положения учетной политики (продолжение)

к) Обесценение (продолжение)

(ii) Нефинансовые активы

вычетом расходов на продажу. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, специфичные для данного актива или ЕГДС.

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

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

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

л) Резервы

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

(i) Обременительные договоры

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

Группа может заключать договоры инвестирования и соинвестирования на строительство жилых домов, по условиям которых часть квартир может быть безвозмездно передана

5. Основные положения учетной политики (продолжение)

l) Резервы (продолжение)

местным властям по завершении строительства, или/и с условием безвозмездного строительства объектов инфраструктуры в обмен на возможность строительства жилых домов.

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

(ii) Прочие резервы

Прочие резервы признаются, если Группа вследствие определенного события в прошлом имеет юридические или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуется отток ресурсов и которые можно оценить в денежном выражении с достаточной степенью надежности. В случае наличия ряда аналогичных обязательств вероятность оттока ресурсов для их погашения определяется для всего класса обязательств в целом.

m) Сегментная отчетность

Операционный сегмент представляет собой компонент Группы, ведущий коммерческую деятельность, в результате которой может быть заработана выручка и понесены расходы, включая выручку и расходы по операциям с другими компонентами Группы. Операционные результаты всех операционных сегментов регулярно анализируются Наблюдательным советом Компании с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов, в отношении каждого операционного сегмента.

Результаты деятельности сегмента, передаваемые Наблюдательному совету Компании, включают статьи, непосредственно относимые к сегменту, а также те статьи, которые могут быть отнесены к нему с достаточной степенью обоснованности.

n) Аренда

(i) Определение наличия в соглашении элемента аренды

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

На дату начала отношений или повторной оценки соглашения Группа делит все платежи и вознаграждения по нему на те, которые относятся к аренде и те, которые имеют отношение к другим элементам соглашения, пропорционально их справедливой стоимости. Если, в случае финансовой аренды, Группа заключает, что достоверное разделение платежей является практически неосуществимым, то актив и обязательство признаются в сумме, равной справедливой стоимости предусмотренного договором актива. Впоследствии признанное обязательство уменьшается по мере осуществления платежей, и признается вмененный финансовый расход, который рассчитывается исходя из применяемой Группой ставки привлечения заемных средств

5. Основные положения учетной политики (продолжение)

(ii) *Арендованные активы*

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

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

(iii) *Арендные платежи*

Платежи по договорам операционной аренды признаются в составе прибыли или убытка за период линейным методом на протяжении срока аренды. Сумма полученных стимулов признается как составная часть общих расходов по аренде на протяжении срока аренды.

Минимальные арендные платежи по договорам финансовой аренды распределяются между финансовым расходом и уменьшением непогашенного обязательства. Финансовые расходы подлежат распределению по периодам в течение срока аренды таким образом, чтобы периодическая ставка процента по непогашенному остатку обязательства оставалась

(iii) *Прочие расходы*

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

6. Новые или пересмотренные стандарты

Некоторые новые стандарты и интерпретации были выпущены и вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся с 1 января 2016 г. или после этой даты, и при этом не были досрочно применены Группой:

Изменения к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» (выпущен в январе 2016 и вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся с 1 января 2017 или после этой даты). Измененный стандарт обязывает раскрывать сверку движений по обязательствам, возникшим в результате финансовой деятельности.

МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (выпущен в январе 2016 и вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся с 1 января 2019 или после этой даты). Стандарт обязывает арендаторов признавать активы и обязательства для большинства договоров аренды. Для арендодателей произошли небольшие изменения к текущим правилам установленными МСФО (IAS) 17 «Аренда». Досрочное применение разрешено, в том случае если новый стандарт по выручке, МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», был применен, или применен одновременно с МСФО (IFRS) 16

Изменения к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» (выпущены в декабре 2014 года и вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся с 1 января 2016 г. или после этой даты). Стандарт был изменен, чтобы пояснить понятие существенности, и объясняет, что компания не должна раскрывать информацию, предусмотренную МСФО, если такая информация не является существенной, даже в тех случаях, когда она включена в перечень обязательной для раскрытия согласно МСФО или описывает их в части минимальных требований. Стандарт также предоставляет новое руководство по промежуточным суммам в финансовой отчетности.

Изменения к МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность» и МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия» (выпущены в сентябре 2014 года, в ноябре 2015 года дата вступления в силу была отложена на неопределенное время). Данные изменения обращают внимание на противоречия между требованиями в МСФО (IFRS) 10 и в МСФО (IAS) 28 в части продажи или передачи активов между инвестором и его ассоциированным или совместным предприятием. Изменения предписывают, что прибыль или убыток должны быть признаны полностью, если сделка являлась продажей бизнеса. Частичная прибыль или убыток должны быть признаны, когда сделка затрагивает активы, которые не являются бизнесом, даже если этими активами владеет дочернее общество.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты: Классификация и оценка» (выпущен в июле 2014 года и вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся с 1 января 2018 г. или после этой даты, досрочное применение разрешено). Стандарт вводит новые требования для классификации и оценки финансовых инструментов, учета обесценения и хеджирования. МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (выпущен в мае 2014 г. и вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся с 1 января 2018 г. или после этой даты, досрочное применение разрешено). Новый стандарт вводит основополагающий принцип, при котором выручка должна быть признана в момент передачи товаров или услуг заказчику по цене сделки. Любые скидки от контрактной цены должны быть отнесены к отдельным элементам контрактов с покупателями. Если вознаграждение по какой-либо причине варьируется, то минимальные суммы должны быть признаны, если они не подвержены существенному риску пересмотра. Расходы, понесенные для обеспечения контрактов с покупателями, должны быть капитализированы и амортизированы в течение всего срока получения выгод от контракта.

Группа рассматривает влияние новых стандартов и изменений к уже выпущенным, на свою консолидированную финансовую отчетность, а также сроки их применения

7.Операционные сегменты

Группа выделяет два отчетных сегмента, которые являются стратегическими направлениями ее деятельности:

1. Сегмент строительства и реализации недвижимости включает в себя деятельность по строительству жилой и коммерческой недвижимости, реализацию построенной недвижимости, консультационные услуги по операциям с недвижимостью, а также прочие операции с недвижимостью.

2. Финансовый сегмент включает в себя деятельность по предоставлению займов физическим лицом под залог недвижимости, либо прав требования по договорам долевого участия; покупка и продажа закладных, получение выручки от оказания услуг по сопровождению закладных. Большая часть выручки данного сегмента относится к операциям по продаже закладных, приобретенных Группой. Доходы и расходы Группы по этим операциям представлены в данной консолидированной финансовой отчетности в нетто- величине (см. пояснение 9(ii)).

Прочие виды деятельности включают в себя сдачу имущества в аренду и техническое обслуживание объектов недвижимости.

Результаты деятельности, активы и обязательства операционного сегмента включают статьи, непосредственно относящиеся к сегменту, а также те статьи, которые могут быть отнесены к нему с достаточной степенью обоснованности. Нераспределенные статьи в составе активов включают в себя денежные средства, отложенные налоговые активы и дебиторскую задолженность по налогам. Нераспределенные статьи в составе обязательств включают в себя отложенные налоговые обязательства и кредиторскую задолженность по налогам.

Информация о финансовых результатах деятельности каждого сегмента представлена далее. Оценка результатов проводится на основе анализа прибыли сегментов до налогообложения, отраженной в бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета, которая представляется для анализа Наблюдательному совету.

Для оценки результатов используется показатель прибыли сегмента, поскольку руководство полагает, что подобная информация является оптимальной для оценки результатов деятельности отдельных сегментов, так как позволяет сравнивать их результаты с аналогичными показателями других предприятий этой же отрасли.

7.Операционные сегменты (продолжение)

Информация об отчетных сегментах

	Сегмент инвестирования и реализации недвижимости		Финансовый сегмент		Прочие виды деятельности		Итого	
	2015 г.	2014 г.	2015 г.	2014 г.	2015 г.	2014 г.	2015 г.	2014 г.
тыс. руб.								
Выручка от продаж	889 356	1 726 874	173 067	498 834		1 064	1 060 423	2 226 772
Выручка от продаж между сегментами	6 457	60 842	-	-		3 059	6 457	63 901
Итого выручка отчетного сегмента	895 813	1 787 716	173 067	498 834	-	4 123	1 068 880	2 290 673
Процентные доходы	23 536	8 012	5 767	1 215	-	1 272	29 303	10 499
Процентные расходы	(29 708)	(257 095)	-	-	-	-	(29 708)	(257 095)
Прибыль (убыток) отчетного сегмента до налогообложения	(14 238)	13 704	1 765	1 487	-	1 064	(12 473)	16 255
Активы отчетного сегмента	2 866 365	2 883 860	1 184 448	1 184 395	-	64 847	4 050 813	4 133 102
Обязательства отчетного сегмента	3 030 529	3 035 478	1 805	2 194	-	624	3 032 334	3 038 296

7 . Операционные сегменты (продолжение)

(ii) Сверка показателей отчетных сегментов с показателями, оценка которых проводилась в соответствии с требованиями МСФО.

	2015 г. тыс. руб.	2014 г. тыс. руб.
Выручка	1 062 429	2 290 673
Исключение внутригрупповых оборотов	(7 015)	(63 901)
Реклассификация выручки от реализации основных средств	(2 160)	-
Корректировка выручки относящаяся к прошлым периодам	-	10 596
Сворачивание выручки от уступки прав требования недвижимости	(674 309)	(1 377 412)
Сворачивание выручки от реализации займов (закладных)	(132 515)	(449 128)
Консолидированная выручка	246 424	410 828

	2015 г. тыс. руб. (12 473)	2014 г. тыс. руб. 16 255
Прибыль до налогообложения		
Корректировка выручки	4 552	10 996
Эффект от признания целевых возвратных средств отраженных в капитале долгосрочными заемными обязательствами по нерыночной ставке процента	7 585	6 879
Эффект от признания займов выданных по амортизируемой стоимости	62 760	6 545
Эффект от участия в ассоциированных компаниях	7 961	(805)
Обесценение	-	(23 481)
Корректировки отложенных налогов	-	(9 456)
Корректировка резерва под обесценение активов	-	(35 000)
Корректировка амортизации	(1 446)	152
Проценты по облигационному займу признанные в корректном периоде	(156 652)	81 679
Эффект от признания расходов по услугам генерального подрядчика в стоимости капитальных вложений признаваемых запасами	24 844	27 722
Эффект от восстановления финансовой помощи переданной дочерней компании за счет прибыли прошлых лет	-	(34 000)
Консолидируемая прибыль до налогообложения	(71 973)	47 486

7 . Операционные сегменты (продолжение)

(ii) Сверка показателей отчетных сегментов с показателями, оценка которых проводилась в соответствии с требованиями МСФО (продолжение)

	2015 г. тыс. руб.	2014 г. тыс. руб.
Активы	4 050 813	4 133 102
Эффект от признания ОС по справедливой стоимости	(990)	(1 475)
Признание финансовых активов по амортизируемой стоимости	-	-
Признание прибылей (убытков) ассоциированных компаний	125 363	117 402
Признание займов выданных по амортизированной стоимости	(41 891)	(103 476)
Корректировка налоговых активов	(10 024)	(8 620)
Признание отложенных оплаченных процентов по займам полученным	(335 276)	(195 578)
Признание расходов по оплаченной финансовой помощи	-	-
Эффект от признания ОС по справедливой стоимости в части начисления амортизации	2 626	127
Эффект от покупки дочерних предприятий	-	-
Резерв под обесценение активов, торговой и прочей дебиторской задолженности	(35 000)	(36 557)
Увеличение стоимости капитальных вложений учтенных в запасах на услуги генподрядчика	24844	4 241
Нереализованная прибыль	(35 427)	(35 427)
Элиминация внутригрупповых остатков	(644 419)	(736 891)
Элиминация внутригрупповых инвестиций	(614 830)	(648 790)
Консолидированные активы	2 485 789	2 488 058

	2015 г. тыс. руб.	2014 г. тыс. руб.
Обязательства	3 032 334	3 038 296
Долгосрочные займы, признанные в капитале	81 912	70 195
Налоговые обязательства	(5883)	12 783
Признание расходов связанных с финансовыми обязательствами	(8 540)	(9 234)
Элиминирование внутригрупповых остатков	(639 868)	(736 891)
Консолидированные обязательства	2 459 955	2 375 149

(iii) Основной клиент

В 2015 и 2014 годах объем продаж ни одному из покупателей не превысил 10% от общей выручки Группы.

8. Выручка

	<u>2015 г.</u>	<u>2014 г.</u>
тыс. руб.		
Выручка от продажи квартир (недвижимости)	113 971	143 354
Выручка по уступке права требования недвижимости	100 374	221 489
Выручка от продажи инвестиций (закладных)	28 945	31 720
Выручка от оказания услуг по обслуживанию инвестиций (закладных)	2 010	14 016
Прочая выручка	1 124	249
	<u>246 424</u>	<u>410 828</u>

9. Доходы и расходы

а) Прочие доходы

	<u>2015 г.</u>	<u>2014 г.</u>
тыс. руб.		
Прибыль от восстановления резерва	347	-
Прибыль от реализации основных средств	2 160	133
	<u>2 507</u>	<u>133</u>

б) Административные расходы

	<u>2015 г.</u>	<u>2014 г.</u>
тыс. руб.		
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд	(12 194)	(8 662)
Износ и амортизация	(3 444)	(3 531)
Аренда	(8 782)	(2 391)
Материалы	(882)	(506)
Консультационные и аналогичные услуги	(6 893)	(3 796)
Ремонт и содержание имущества	(865)	(506)
Коммунальные услуги	(1 277)	(737)
Услуги банков	(2 630)	(2 920)
Прочие расходы	(2 241)	(5 604)
	<u>(39 209)</u>	<u>(28 654)</u>

9. Доходы и расходы (продолжение)

с) Коммерческие расходы

	<u>2015г.</u>	<u>2014 г.</u>
тыс. руб.		
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд	(19 334)	(26 011)
Материалы	(1 946)	(2 508)
Консультационные и аналогичные услуги	(6 307)	(17 772)
Реклама	(2 520)	(1 890)
	<u>(30 107)</u>	<u>(48 181)</u>

д) Прочие расходы

	<u>2015 г.</u>	<u>2014 г.</u>
тыс. руб.		
Резерв под обесценение долгосрочных займов выданных	-	(35 000)
Убыток от выбытия дочерних компаний	(4 312)	-
	<u>(4 312)</u>	<u>(35 000)</u>

10. Нетто-величина финансовых доходов

	<u>2015 г.</u>	<u>2014 г.</u>
тыс. руб.		
Финансовые доходы		
Признание займов по амортизируемой стоимости	62 761	-
Процентный доход по займам выданным	36 016	22 623
	<u>98 777</u>	<u>22 623</u>
Финансовые расходы		
Процентный расход	(185 491)	(174 117)
	<u>(185 491)</u>	<u>(174 117)</u>

11. Расходы на вознаграждение работникам

	<u>2015 г.</u>	<u>2014 г.</u>
тыс. руб.		
Заработная плата и отчисления в Пенсионный фонд РФ в составе себестоимости	(8 187)	(12 791)
Заработная плата и отчисления в Пенсионный фонд РФ в составе административных расходов	(12 194)	(8 662)
Заработная плата и отчисления в Пенсионный фонд РФ в составе коммерческих расходов	(19 334)	(26 011)
	<u>(39 715)</u>	<u>(47 464)</u>

11. Расходы на вознаграждение работникам (Продолжение)

В составе вышеуказанных расходов на персонал отражены суммы, уплаченные ключевому управленческому персоналу в течение 2015 года, в размере 7 543 тыс. руб. (2014 год: 11 171 тыс. руб.). Ключевой управленческий персонал не получает никаких дополнительных выплат и льгот, которые не доступны для прочих сотрудников Группы.

Среднесписочная численность сотрудников за год, закончившийся 31 декабря 2015 года, составила 48 человек (2014 год: 26 человек).

12. Расход по налогу на прибыль

а) Суммы, признанные в составе прибыли или убытка

Применимая налоговая ставка для Группы составляет 20% (в 2013 году – 20%), которая представляет собой ставку налога на прибыль российских компаний.

	<u>2015 г.</u>	<u>2014 г.</u>
Текущий налог на прибыль		
За отчетный период	(1 051)	(9 314)
За прошлые годы, начисленный в отчетном периоде	-	-
Отложенный налог на прибыль		
Временные разницы	686	18 299
	<u>(364)</u>	<u>8 985</u>

Выверка относительно эффективной ставки налога :

	<u>2015 г</u>		<u>2014 г</u>	
	Тыс. руб.	%	Тыс. руб.	%
Прибыль (убыток) до налогообложения	(71 973)	100%	56 471	100%
по местной ставке налога на прибыль	(14 395)	20%	11 294	20%
Временных разниц	686	1%	18 299	32%
Налоговый эффект от статей необлагаемых/невывчитаемых для налоговых целей	13 344	19%	(20 608)	36%
Налог на прибыль за прошлые годы, начисленный в отчетном периоде	-	-	-	-
	<u>(364)</u>	<u>1%</u>	<u>8 985</u>	<u>16%</u>

12. Расход по налогу на прибыль (продолжение)

б) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям

	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2015	31 декабря 2014	31 декабря 2015	31 декабря 2014	31 декабря 2015	31 декабря 2014
Основные средства	-	450	(13 801)	(13 094)	(13 801)	(12 644)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	495	(5)	-	-	495
Торговая и прочая дебиторская задолженность	6 826	307	(7)	(9 065)	6 819	(8 758)
Прочее	57	3 467		303	57	3 770
Налоговые активы (обязательства)	6 883	4 718	(13 813)	(21 855)	(6 930)	(17 137)
Зачет	-	-	-	-	-	-
Чистые налоговые активы (обязательства)	6 883	4 718	(13 813)	(21 855)	(6 930)	(17 137)

с) Изменение сальдо отложенного налога

В отчётном периоде все временные разницы признаются в составе прибылей и убытков.

Информация в отношении изменения отложенных налогов в 2015 году представлена ниже:

	на 01 января 2015 г.	Признаны в составе прибыли или убытка	на 31. декабря 2015 г.
Основные средства	(12 644)	(1 157)	(13 801)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	495	(495)	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(8 758)	15 577	6 819
Прочее	3 770	(3713)	57
Налоговые активы (обязательства)	(17 137)	10 207	(6 930)
Чистые налоговые активы (обязательства)	(17 137)	10 207	(6 930)

13. Основные средства

	Земля, здания и сооружения	Машины и оборудование	Незавер- шенное капиталь- ное строитель- ство	Итого
Условно-первоначальная стоимость				
Сальдо на 01 января 2014 года	146 704	26 604	-	173 309
Поступление	2 160	784	19 153	22 096
Выбытие	(609)	(4 619)	-	(5 228)
Перемещение	353	-	-	353
Корректировки	17 590	1 563	(19 153)	0
Сальдо на 31 декабря 2014 года	166 197	24 332	-	190 530
Накопленный износ				
Сальдо на 01 января 2014 года	(10 396)	(12 507)	-	(22 903)
Износ, начисленный в отчетном периоде	(3 946)	(2 739)	-	(6 685)
Износ выбывших основных средств	287	580	-	867
Корректировки	(353)	-	-	(353)
Сальдо на отчетную дату	(14 407)	(14 666)	-	(29 073)
Чистая балансовая стоимость				
Сальдо на 01 января 2014 года	136 308	14 097	-	150 406
Сальдо на 31 декабря 2014 года	151 790	9 666	-	161 456
Условно-первоначальная стоимость				
Сальдо на 01 января 2015 года	166 197	24 332	-	190 530
Поступление	-	436	30 542	30 977
Выбытие	(2 931)	(26 319)	-	(29 249)
Корректировки	(57 837)	-	-	(57 837)
Перемещение	5 695	24 847	(30 542)	-
Сальдо на 31 декабря 2015 года	111 124	23 296	-	134 421
Накопленный износ				
Сальдо на 01 января 2015 года	(14 407)	(14 666)	-	(29 073)
Износ, начисленный в отчетном периоде	(1 859)	(2 749)	-	(4 609)
Износ выбывших основных средств	2 325	8 815	-	11 141
Корректировки	9 403	-	-	9 403
Сальдо на 31 декабря 2015 года	(4 539)	(8 600)	-	(13 139)
Чистая балансовая стоимость				
Сальдо на 01 января 2015 года	151 790	9 666	-	161 456
Сальдо на 31 декабря 2015 года	106 586	14 696	-	121 282

13. Основные средства (продолжение)

Начисленная амортизация отнесена на себестоимость реализованной продукции в сумме 861 тыс.руб., на административные расходы в сумме – 3 444 тыс.руб. включено в стоимость запасов 304тыс. руб. (2014г. – 2 450 на административные расходы – 3 531 тыс.руб., запасов. - 304 тыс. руб.)

Определение условно-первоначальной стоимости

В 2015 году руководство наняло независимую оценочную компанию ООО «Центр оценки ипотеки» провести независимую оценку основных средств по состоянию на 1 января 2011 года с целью определения их условно-первоначальной стоимости на дату перехода Группы на МСФО. Оценка активов ООО «Центр недвижимости» не проводилась, поскольку по состоянию в 2010 г. Группой была произведена оценка имущества указанной компании по рыночной стоимости и дату переходы рыночная стоимость существенно не изменилась. Справедливая стоимость основных средств по состоянию на 01.01.2011 года составила 86 297 тыс. рублей. По состоянию ООО «Центр оценки ипотеки» на 31.12.2015 г. оценил, что справедливая стоимость основных средств существенно не отличается от оценочных значений на дату перехода.

Основные средства Группы представлены главным образом объектами недвижимости, занимаемыми компанией и офисным оборудованием, которые не предназначены для реализации. При этом объекты недвижимости имеют активный Рынок в Российской Федерации.

Соответственно, справедливая стоимость объектов основных средств определялась преимущественно методом оценки стоимости, основанным на сравнении объектов оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о цене сделок с ними.

Обеспечение

Объекты недвижимости, не являются обеспечением по обязательствам группы, не заложены и не ограничены в обороте

14. Нематериальные активы

Балансовая стоимость

Сальдо на 01 января 2014 года	<u>108</u>	<u>108</u>
Сальдо на 31 декабря 2014 года	<u>90</u>	<u>90</u>

Условно-первоначальная стоимость

Сальдо на 01 января 2015 года	442	442
Поступление	-	-
Выбытие	-	-
Сальдо на 31 декабря 2015 года	<u>442</u>	<u>442</u>

Накопленный износ

Сальдо на 01 января 2015 года	(352)	(352)
Износ, начисленный в отчетном периоде	(22)	(22)
Износ выбывших нематериальных активов	-	-
Сальдо на 31 декабря 2015 года	<u>(374)</u>	<u>(374)</u>

Балансовая стоимость

Сальдо на 01 января 2015 года	<u>90</u>	<u>90</u>
Сальдо на 31 декабря 2015 года	<u>68</u>	<u>68</u>

Амортизация по нематериальным активам включена в административные расходы в 2015 г. в сумме 22 тыс. руб. (2014 г. 103 тыс. руб.)

15. Запасы

	31 декабря 2015 г.	31 декабря 2014 г.
тыс. руб.		
Сырье и материалы (чистая стоимость)	2 647	13 205
Незавершенное строительство для перепродажи	99 644	409 577
Готовая продукция и товары для перепродажи	<u>421 196</u>	<u>278 558</u>
	<u>523 487</u>	<u>701 340</u>
Резерв на обесценение запасов	<u>-</u>	<u>-</u>

В соответствии с учетной политикой Запасы учитываются по наименьшей из двух величин - фактической себестоимости или чистой стоимости возможной продажи. Чистая стоимость возможной продажи - это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию. Группой на отчетную дату проведен анализ чистой стоимости возможной продажи исходя из тенденций рынка недвижимости в регионе присутствия, которая оценена как более высокая, чем себестоимость запасов. Признаки обесценения по анализируемой группе активов не наблюдаются.

В составе запасов в соответствии с учетной политикой компании учтено незавершенное строительство, поскольку Группа активно реализует права требования по своим инвестициям.

15. Запасы (продолжение)

физическим и юридическим лицам. В 2015 году сумма операций по указанным сделкам составила 683 543 тыс. руб. Прибыль от сделок 9 234 тыс. руб. (2014 г. -1 589 900 тыс. руб. прибыль составила 221 489 тыс. руб.) Доходы и расходы Группы по этим операциям представлены в данной консолидированной финансовой отчетности в нетто- величине.

16. Инвестиции

а) Долгосрочные инвестиции

	<u>31.12.2015 г.</u>	<u>31.12.2014 г.</u>
Тыс. руб.		
Необеспеченные займы выданные	78 437	136 651
Инвестиции в акции	14	14
Инвестиции в ассоциированные компании	510 815	458 165
Обесценение	(35 000)	(35 000)
Чистая сумма долгосрочных инвестиций	<u>554 266</u>	<u>559 830</u>

б) Краткосрочные инвестиции

	<u>31.12.2015 г.</u>	<u>31.12.2014 г.</u>
Тыс. руб.		
Депозиты	-	82
Необеспеченные займы выданные	6 400	97 195
Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи	349 432	397 252
	<u>355 832</u>	<u>494 529</u>

с) Условия погашения долга и график погашения

Долгосрочные инвестиции

					<u>2015г</u>	
тыс. руб.	Валюта	% ставка по договору	Эффек- тивная ставка	Срок погаше- ния	номинал- ная стоимос- ть	Баланс- овая стоимос- ть
Необеспеченные займы выданные	руб.	0-11%	7-13%	2015г- 2026	155 330	43 437

					<u>2014 г</u>	
тыс. руб.	Валюта	% ставка по договору	Эффек- тивная ставка	Срок погаше- ния	номинал- ная стоимос- ть	Баланс- овая стоимос- ть
Необеспеченные займы выданные	руб.	0-11%	7-13%	2015г- 2026	240 127	101 651

16. Инвестиции (продолжение)

Краткосрочные инвестиции

Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи, оцениваемые по справедливой стоимости, представляют собой приобретенные закладные по займам, выданным физическим лицам для финансирования покупки жилой недвижимости, коммерческой недвижимости, либо финансирования участия в долевом строительстве. Группа не намерена удерживать закладные в течение всего срока действия договоров займа. В связи с этим, как правило, в течение 1 года с момента приобретения закладной Группа рефинансирует указанную задолженность путем ее продажи банкам партнерам и Агентству Ипотечного и Жилищного Кредитования («АИЖК»). Все закладные, классифицированные в категорию инвестиций, имеющихся в наличии для продажи, оцениваемых по справедливой стоимости, обеспечены залогом соответствующей недвижимости. Как правило, рыночная стоимость предмета залога по договору займа превышает сумму выданного займа.

Средняя ставка по закладным, классифицированным в категорию инвестиций, имеющихся в наличии для продажи, по состоянию на 31 декабря 2015 г. составила 6% годовых (31 декабря 2014г. – 6%). Средний срок в 2015 и 2014 гг. составил 22 года.

Информация о подверженности Группы кредитному риску и риску изменения процентных ставок, а также об убытках от обесценения инвестиций раскрывается в примечании 24.

Поскольку для большей части краткосрочных выданных займов Группы классифицированным в необеспеченные займы, выданные не существует ликвидного рынка, в целях определения их справедливой стоимости необходимо применять суждения, основанные на текущих экономических условиях и специфических рисках, сопряженных с конкретным инструментом. По мнению руководства Группы, справедливая стоимость займов выданных приблизительно равна их балансовой стоимости.

Долгосрочные инвестиции

Займы выданные

Долгосрочные инвестиции представляют собой, займы выданные физическим лицам на приобретение недвижимости, а так же займы юридическим лицам на долгосрочной основе в соответствии с учетной политикой, данная категория финансовых активов представлены по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

Обесценение займов выданных

Группа провела анализ выданных займов на предмет обесценения на индивидуальной основе по состоянию на 31 декабря 2015 г. и оставлен без изменения размер созданного в 2014 году резерва в размере 35 000 тыс. рублей (31 декабря 2014 г.: 35 000 тыс. рублей).

	<u>2015г</u>	<u>2014 г</u>
Общая сумма резерва на начало года	(35 000)	-
Создание резерва	-	(35 000)
Общая сумма резерва на конец года	<u>(35 000)</u>	<u>(35 000)</u>

Долевые ценные бумаги

В состав долгосрочных инвестиций также отнесены неконтролирующие доли владения, в

16. Инвестиции (продолжение)

юридических лица признаваемые связанными сторонами к Группе.

Долевые ценные бумаги, представляют собой инвестиции в ООО «ОИКК» и ООО «ОИРК» с долей участия менее 20 %. Инвестиции, учтены по себестоимости в виду отсутствия активного рынка обращения указанных долевых бумаг.

Инвестиции в ассоциированные компании

	31 декабря 2015 г.	31 декабря 2014 г.
Остаток на начало года	458 165	458 972
Дополнительные вложения в ассоциированные компании	42 965	
Изменения доли группы от признания прибылей (убытков) в ассоциированной компании	9 685	(805)
Остаток на конец отчетного периода	510 815	458 165

Ассоциированными являются компании, на которые Группа оказывает значительное влияние (прямо или косвенно), но не имеет контроля над ними; как правило, доля голосующих акций в этих компаниях составляет от 20% до 50%. Инвестиции в ассоциированные компании учитываются по методу долевого участия и первоначально признаются по стоимости приобретения. Дивиденды, полученные от ассоциированных компаний, относятся на уменьшение балансовой стоимости инвестиций в ассоциированные компании.

Иные изменения доли Группы в чистых активах ассоциированной компании, имевшие место после приобретения, признаются следующим образом:

- (i) доля Группы в прибылях или убытках ассоциированных компаний отражается в составе консолидированных прибылей или убытков за год как доля в результатах деятельности ассоциированных компаний,
- (ii) доля Группы в прочем совокупном доходе признается в составе прочего совокупного дохода и отражается отдельной строкой в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Убытки ассоциированных компаний принимаются к учету в консолидированной отчетности до тех пор, пока инвестиции в ассоциированные компании не будут списаны до нуля. После этого убытки учитываются в консолидированной отчетности только в том объеме, в котором она приняла на себя обязательства или осуществила платежи от имени ассоциированной компании. К ассоциированным компаниям отнесены ОИКБ «Русь» и с 2015 года ООО «Центр недвижимости». Информация об операциях со связанными сторонами отражена в примечании 29.

17. Торговая и прочая дебиторская задолженность

Тыс. руб.	31.12.2015г.	31.12.2014 г.
Торговая дебиторская задолженность (чистая стоимость)	658 926	77 568
Резерв по сомнительной торговой и прочей дебиторской задолженности	(291)	(2 202)
	658 635	75 365
НДС к получению	6 112	12 675
Переплата по налогам, кроме налога на прибыль	458	236
Прочая дебиторская задолженность	4 468	3 687
	669 673	91 963

Информация о подверженности Группы кредитному риску, а также об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности раскрывается в примечании 24

18. Авансы выданные

Группа учитывает авансы выданные контрагентам, которые также включают предоплаты за объекты недвижимости по договорам соинвестирования, представляющие собой платежи или активы, переданные Группой в качестве соинвестора или инвестора в целях финансирования проектов по строительству недвижимости, выполняемых третьими сторонами, а также взносы по договорам долевого участия, в которых Группа выступает в роли дольщика. Ниже представлена информация в отношении авансов выданных Группой:

	<u>2015г.</u>	<u>2014 г.</u>
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	1 339	2 293
Авансы, выданные и активы, переданные по договорам инвестирования	100 284	158 777
	<u>101 623</u>	<u>161 070</u>

Резерв под авансы выданные поставщикам и подрядчикам в 2015 (2014 г) не создавался ввиду отсутствия задолженности с просроченным исполнением обязательства.

19. Денежные средства и их эквиваленты

	<u>2015 г.</u>	<u>2014 г.</u>
Наличные денежные средства	36	32
Остатки на банковских депозитах сроком погашения до 3х месяцев	46 771	-
Остатки на банковских счетах	82 803	312 893
	<u>129 610</u>	<u>312 925</u>

Справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов равна их балансовой стоимости. Все депозиты в любое время могут быть обращены в известную сумму денежных средств и риск изменения их стоимости не является значительным.

Остатки на банковских счетах не просрочены и не обесценены. Ниже приводится анализ кредитного качества денежных средств и их эквивалентов:

	<u>2015 г.</u>	<u>2014 г.</u>
Наличные денежные средства	36	32
Рейтинг ВВВ+ и выше*	129 542	312 648
Без рейтинга	32	245
	<u>129 610</u>	<u>312 925</u>

*Национальное Рейтинговое Агентство

Информация о подверженности Группы риску изменения процентных ставок и результаты анализа чувствительности финансовых активов и обязательств раскрываются в примечании 24

20. Капитал и резервы

а) Уставный капитал

	<u>2015 г.</u>	<u>2014 г.</u>
Количество акций, если не указано иное		
Обыкновенные акции	10 250	10 250
Номинальная стоимость одной акции	1 тыс. рублей	1 тыс. рублей
Выпущено на начало года	10 250	10 250
выпущено на конец года, полностью оплачено	<u>10 250</u>	<u>10 250</u>

Владельцы обыкновенных акций имеют право на получение объявленных дивидендов и право одного голоса на акцию при принятии решений на общих собраниях акционеров Компании.

Владельцы ОИЖК

Наименование владельца	Тип	Доля, %УК
Оренбургская область, в лице Министерства природных ресурсов, земельных и имущественных отношений Оренбургской области	Собственник	46,98
Общество с ограниченной ответственностью Финансовая компания Русь	Собственник	39,03
Киданов Владимир Николаевич	Собственник	12,44

б) Дивиденды

Согласно действующему российскому законодательству, резервы Компании, подлежащие распределению, ограничиваются суммой остатка накопленной нераспределенной прибыли, отраженной в обязательной финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета. Решением очередного общего собрания акционеров Компании от 26.06.2015 г. было принято решение о выплате дивидендов в размере 55,47 руб. на 1 акцию.

21. Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки, валютному риску и риску ликвидности представлена в примечании 24.

	<u>2015 г.</u>	<u>2014 г.</u>
Долгосрочные обязательства		
Необеспеченные облигационные займы	963 832	1 223 766
Прочие необеспеченные займы	163 620	70 196
	<u>1 127 452</u>	<u>1 293 962</u>
Краткосрочные обязательства		
Необеспеченные банковские кредиты	25 804	140 509
Краткосрочная часть долгосрочных займов	324 335	137 000
	<u>350 139</u>	<u>277 509</u>

21. Кредиты и займы (продолжение)

а) Условия погашения долга и график платежей

Краткосрочные

тыс.руб..	Валюта	% ставка по договору	Эффективная ставка	Срок погашения	2015 г	
					номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Необеспеченные банковские кредиты	руб.	15%	15,3%	2016г	25 804	25 804

тыс. руб.	Валюта	% ставка по договору	Эффективная ставка	Срок погашения	2014 г	
					номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Необеспеченные банковские кредиты	руб.	11-13,5%	13%	2015г	140 509	140 509

Долгосрочные

тыс.руб.	Валюта	% ставка по договору	Эффективная ставка	Срок погашения	2015г.	
					номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Прочие необеспеченные займы	руб.	0%	9,3-10,9%	2023-2024	195 116	163 620

21. Кредиты и займы (продолжение)

а) Условия погашения долга и график платежей (продолжение)

Долгосрочные (продолжение)

тыс.руб.	Валют а	% став ка по дого вор у	Эффект ивная ставка	Срок погашени я	2014 г.	
					номина льная стоимос ть	Балансо вая стоимост ь
Прочие необеспеченные займы	руб.	0%	9,3-10,9%	2023-2024	168 067	70 196

Ряд кредитов, не погашенных по состоянию на конец года, предусматривают определенные ограничительные условия в части несанкционированного использования кредитных ресурсов и величины чистых активов Компании. По состоянию на 31 декабря 2015 г. и на 31 декабря 2013 г. Группа не нарушала указанные ограничительные условия.

По состоянию на 31 декабря 2015 г. Группа имеет неиспользованные кредитные линии в сумме 250 тыс. руб. (в 2014 году – 31 000 тыс.).

б) Облигации выпущенные

номер выпуск а	срок погашени я	ставка купонно го дохода и период купона	первона чальная эффекти вная процент ная ставка	31 декабря 2015 г.		31 декабря 2014г.	
				номинал	балансовая стоимость	номинал	балансова я стоимость
ОИЖК- 2-об	10.02.2015	11% выплачив ается раз в полгода	11,50%				
	-10 %,						
	09.02.2016						
	-20%,						
	07.02.2017						
	-70%			1 239 500	1 296 758	1 370 000	1 360 766
				1 239 500	1 296 758	1 370 000	1 360 766

Все выпущенные облигации, имеют фиксированную купонную ставку.

Неконвертируемые процентные документарные облигации на предъявителя серии 02 с обязательным централизованным хранением в количестве 1 370 000 (один миллион триста семьдесят тысяч) штук номинальной стоимостью 1000 (одна тысяча) рублей каждая общей номинальной стоимостью 1 370 000 000 (один миллиард триста семьдесят миллионов) рублей

21. Кредиты и займы (продолжение)

б) Облигации выпущенные (продолжение)

со сроком погашения 10 (десяти) процентов номинальной стоимости облигаций выпуска в 1092-й (одна тысяча девяносто второй) день с даты начала размещения облигаций выпуска, 20 (двадцати) процентов номинальной стоимости облигаций выпуска в 1456-й (одна тысяча четыреста пятьдесят шестой) день с даты начала размещения облигаций выпуска, 70 (семидесяти) процентов номинальной стоимости облигаций выпуска в 1820-й (одна тысяча восемьсот двадцатый) день с даты начала размещения облигаций выпуска, размещенные по открытой подписке. Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг: 4-02-01760-Е. Дата государственной регистрации выпуска ценных бумаг: 28 декабря 2011 года.

22. Торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	2015 г	2014 г
Авансы полученные	120 801	317 747
Торговая кредиторская задолженность	841 290	446 675
Дивиденды к уплате	298	35
Задолженность по налогам, кроме налога на прибыль	340	671
НДС к уплате	3346	14 026
Задолженность по соц. отчислениям	533	-
	966 608	779 153

Информация о подверженности Группы риску ликвидности в части торговой и прочей кредиторской задолженности раскрывается в примечании 24.

23. Резервы

Резерв по не использованным отпускам

	2015г	2014 г
Остаток на начало года	2 370	1 662
Создание резерва	2 734	3 684
Использование резерва	(3 135)	(2 975)
Остаток на конец года	1 969	2 370

Расчетные расходы по неиспользованным отпускам представляют собой неисполненные обязательства перед сотрудниками по предоставлению ежегодного оплаченного отпуска.

По мнению Группы в создании иных резервов нет обоснованной необходимости.

Поскольку договоры, связанные с инвестированием и строительством на даты их заключения рассматриваемые как обременительные, отсутствуют.

24. Справедливая стоимость и управление рисками

Риск-менеджмент

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

- кредитный риск
- риск ликвидности
- рыночный риск.

В данном пояснении представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, о целях Группы, ее политике и процедурах оценки и управления данными рисками, и о подходах Группы к управлению капиталом. Дополнительная информация количественного характера раскрывается по всему тексту данной консолидированной финансовой отчетности.

Руководство несет полную ответственность за разработку системы управления рисками и ее мониторинг. Политика Группы по управлению рисками разрабатывается с целью выявления и анализа рисков, которым подвергается Группа, установления соответствующих лимитов риска и процедур контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения лимитов.

Политика и система управления рисками проходят регулярный пересмотр с целью учета изменений рыночной ситуации и изменений в деятельности Группы. Путем использования стандартов и процедур в области обучения и управления Группа стремится создать систему внутреннего контроля, характеризующуюся дисциплинированностью и использованием конструктивного подхода, в которой все сотрудники понимают свои функции и обязательства.

(а) Классификация в отчетности и справедливая стоимость

Группа не имеет финансовых активов и обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости, кроме займов выданных физическим лицам (закладные) для финансирования покупки жилой недвижимости.

По состоянию на 31 декабря 2015 и 2014 гг. балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы существенно не отличалась от их справедливой стоимости.

Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи, были классифицированы в составе Уровня 2 иерархии справедливой стоимости, поскольку для определения их справедливой стоимости Группа использовала информацию в отношении кредитных ставок по ипотечным кредитам, выдаваемым банками в Оренбургской области по состоянию на отчетную дату.

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств была определена на основании дисконтирования денежных потоков по рыночной ставке процента.

(b) Оценка справедливой стоимости

(i) Методы оценки и существенные ненаблюдаемые исходные данные

В приведенной ниже таблице представлены используемые методы оценки справедливой стоимости для уровней 2 и 3 иерархии справедливой стоимости, а также существенные ненаблюдаемые исходные данные.

24. Справедливая стоимость и управление рисками (продолжение)

(b) Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Финансовые инструменты, не оцениваемые по справедливой стоимости

Вид финансового инструмента	Метод оценки	Существенные ненаблюдаемые исходные данные	Взаимосвязь между существенными ненаблюдаемыми исходными данными и оценкой справедливой стоимости
Займы, выданные физическим лицам для покупки жилой недвижимости (закладные)	Метод дисконтированных денежных потоков	Рыночная ставка по ипотечным кредитам в г.Оренбург 7,9%-16%, что соответствует второму уровню иерархии справедливой стоимости	Расчетная справедливая стоимость увеличивается/(уменьшается). Если рыночная ставка по ипотечному кредиту будет ниже/(выше)

(i) Методы оценки и существенные ненаблюдаемые исходные данные(продолжение)

Вид финансового инструмента	Метод оценки
Дебиторская задолженность и займы выданные	Дисконтированные денежные потоки
Прочие финансовые обязательства*	Дисконтированные денежные потоки

* Прочие финансовые обязательства включают необеспеченные банковские кредиты, облигационный займ, торговую и прочую кредиторскую задолженность

(c) Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

24. Справедливая стоимость и управление рисками (продолжение)

(с) Управление финансовыми рисками (продолжение)

В данном Примечании представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, о целях Группы, ее политике и процедурах оценки и управления данными рисками, и о подходах Группы к управлению капиталом. Дополнительная информация количественного характера раскрывается по всему тексту данной консолидированной финансовой отчетности.

Основные принципы управления рисками

Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль над ее эффективностью несет Наблюдательный совет.

Политика управления рисками проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления оперативного контроля над уровнем риска и соблюдением установленных лимитов. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Группы. С помощью установленных стандартов и процедур обучения персонала и организации работы Группа стремится сформировать эффективную контрольную среду, предполагающую высокую дисциплину всех сотрудников и понимание ими своих функций и обязанностей.

(i) Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей и инвестициями Группы.

Продажа квартир физическим лицам

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

Инвестиции

Группа подвергается кредитному риску в связи со сделками по операциям с залладными по выдаче займов физическим лицам. При принятии решения о выдаче займа Группа оценивает кредитоспособность заемщика в соответствии с установленными внутренними процедурами.

Группа старается минимизировать свой кредитный риск, связанный с инвестициями, путем требования обеспечения по выданным займам в форме ипотеки, либо залога прав требования по договорам долевого участия.

Группа оценивает резерв под обесценение инвестиций на основании сроков просрочки по каждому займу и информации в отношении поступления денежных средств от заемщиков, либо продажи займов в следующем периоде. Просроченные финансовые активы включают активы, которые просрочены более чем на 30 дней.

24. Справедливая стоимость и управление рисками (продолжение)

(с) Управление финансовыми рисками (продолжение)

(i) Кредитный риск (продолжение)

Анализ просроченных кредитов по срокам, прошедшим с момента задержки платежа, представлен далее. Считается, что большая часть просроченных финансовых активов не является обесцененной.

В рамках данного анализа просроченной считается вся сумма кредита, платежи по которому были просрочены.

Торговая и прочая дебиторская задолженность

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

Руководство Группы оценивает кредитоспособность покупателя на основании его финансового положения, прошлого опыта и других факторов. Группа создает резерв под обесценение, который представляет собой расчетную оценку величины возможных убытков в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности, связанных с отдельными существенными остатками.

В связи со спецификой деятельности Группа не имеет стабильной клиентской базы, при завершении строительства определенного объекта и его продажи, Группа часто прекращает сотрудничество с покупателями данного объекта.

В результате экономической нестабильности в России и на мировых рынках капитала и кредита и вследствие экономической неопределенности по состоянию на 31 декабря 2015 года, существует вероятность того, что в ходе обычной деятельности активы могут не быть реализованы в размере их балансовой стоимости. Возможность взыскания дебиторской задолженности в большой степени зависит от эффективности налоговых и прочих мер, а также других, не зависящих от Группы действий, предпринимаемых для достижения стабильности и выхода из экономического кризиса. Оценка возможности взыскания дебиторской задолженности Группы была произведена исходя из ситуации по состоянию на 31 декабря 2015 года.

Уровень кредитного риска

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину, в отношении которой Группа подвержена кредитному риску. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составлял:

Кредитный риск	2015 г	2014 г
	тыс. руб.	тыс. руб.
Инвестиции долгосрочные	43 437	101 051
Инвестиции краткосрочные	355 832	494 529
Торговая и прочая дебиторская задолженность	658 928	77 568
Денежные средства и их эквиваленты	129 610	312 925
	1 187 807	986 073

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

24. Справедливая стоимость и управление рисками (продолжение)

(с) Управление финансовыми рисками (продолжение)

(i) Кредитный риск (продолжение)

Убытки от обесценения

Суммы долгосрочных инвестиций займы выданные, сгруппированные по срокам просрочки задолженности, по состоянию на отчетную дату составили:

2015

Тыс.руб.	Общая балансовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	43 437	-	43 437
Срок просрочки 1-30 дней	-	-	-
Срок просрочки 31-90 дней	-	-	-
Срок просрочки 91-180 дней	-	-	-
Срок просрочки 181-270 дней	-	-	-
Срок просрочки свыше 270	35 000	(35 000)	-
	78 437	(35 000)	43 437

Суммы торговой дебиторской задолженности, сгруппированные по срокам просрочки задолженности, по состоянию на отчетную дату составили:

2015

Тыс.руб.	Общая балансовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	658 928	-	75 250
Срок просрочки 1-30 дней	-	-	-
Срок просрочки 31-90 дней	-	-	-
Срок просрочки 91-180 дней	-	-	-
Срок просрочки 181-270 дней	-	-	-
Срок просрочки свыше 270	291	(290)	-
	659 220	(290)	658 928

2014

Тыс.руб.	Общая балансовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	101 651	-	101 651
Срок просрочки 1-30 дней	-	-	-
Срок просрочки 31-90 дней	-	-	-
Срок просрочки 91-180 дней	-	-	-
Срок просрочки 181-270 дней	-	-	-
Срок просрочки свыше 270	35 000	(35 000)	-
	136 651	(35 000)	101 651

24. Справедливая стоимость и управление рисками (продолжение)

(с) Управление финансовыми рисками (продолжение)

(i) Кредитный риск (продолжение)

Группа считает, что по состоянию на 31 декабря 2015 года создала достаточные резервы под обесценение дебиторской задолженности. Создание дополнительных резервов по не просроченной дебиторской задолженности не требуется, поскольку убытки об обесценения в прошлом возникали только в отношении нескольких отдельных контрагентов. Соответственно убытки по операциям с прочими контрагентами возникали редко.

Изменения в сумме резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности в течение года составили:

	<u>2015 г.</u>	<u>2014 г.</u>
Тыс. руб.		
Остаток на начало года	(2 202)	(2 381)
Увеличение за год	-	-
Списание резерва	-	-
Использование резерва	1912	179
Остаток на конец года	(291)	(2 202)

d) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности при выполнении обязанностей, связанных с финансовыми обязательствами, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива.

Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в стрессовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Группа отслеживает вероятность возникновения дефицита денежных средств путем планирования своей текущей ликвидной позиции. Руководство Группы анализирует сроки выплат по финансовым активам, прогнозирует денежные потоки от операционной деятельности и управляет риском ликвидности, поддерживая достаточные суммы денежных средств на расчетных счетах и своевременно открывая кредитные линии.

В Группе осуществляется централизованное управление денежными позициями всех дочерних предприятий с тем, чтобы постоянно держать под контролем имеющийся в наличии остаток денежных средств.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая расчетные суммы процентных платежей, но исключая влияние соглашений о зачете.

В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ сроков погашения, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

24. Справедливая стоимость и управление рисками (продолжение)

d) Риск ликвидности (продолжение)

2015 г. тыс. руб.	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	менее 1 месяца	1-3 месяца	3-12 месяцев	более 12 месяцев
Кредиты и займы	1 477 591	1 477 591	4 665	322 927	959 000	190 999
Торговая и прочая кредиторская задолженность	847 777	847 777	873	17609	526 405	302 890

2014 г. тыс. руб.	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	менее 1 месяца	1-3 месяца	3-12 месяцев	более 12 месяцев
Кредиты и займы	1 571 472	1 725 653	1 509	258 145	121 144	1 344 855
Торговая и прочая кредиторская задолженность	779 153	779 153	14 731	-	446 675	317 747

е) Рыночный риск

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

(i) Валютный риск

Группа в рамках своей деятельности не осуществляет операций с валютой, поэтому Группа не подвержена валютному риску.

(ii) Процентный риск

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на кредиты и займы, поскольку изменяют либо их справедливую стоимость (по кредитам и займам с фиксированной ставкой), либо будущие потоки денежных средств (по кредитам и займам с плавающей ставкой). Руководство Группы не придерживается каких-либо установленных правил при определении соотношения между кредитами и займами по фиксированным и плавающим ставкам. Вместе с тем на момент привлечения новых кредитов и займов руководство на основании своего суждения принимает решение о том, какая ставка – фиксированная или плавающая – будет наиболее выгодна для Группы на весь расчетный период до срока погашения задолженности.

24. Справедливая стоимость и управление рисками (продолжение)

Структура

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

	Балансовая стоимость	
	2015 г	2014 г
Финансовые инструменты с фиксированной ставкой	тыс. руб.	тыс. руб.
Финансовые активы	399 269	595 580
Финансовые обязательства	(1 477 591)	(1 571 472)
	(1 078 322)	(975 892)

Анализ чувствительности справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной ставкой

Никакие финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента Группа не учитывает в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости с отражением ее изменений в составе прибыли или убытка за период.

Группа классифицировала займы, выданные физическим лицам (закладные) для финансирования

покупки жилья, коммерческой недвижимости, либо финансирования участия в долевом строительстве, с фиксированной ставкой процента в категорию финансовых инструментов, имеющих в наличии для продажи.

В отношении инвестиций, имеющих в наличии для продажи, эффект (до налогообложения), который был бы связан с ростом ставок процента на 100 базисных пунктов, выражается в уменьшении величины собственного капитала на 14 323 тыс. руб. (в 2014 году – 21 667 тыс. руб.). Снижение ставок процента на 100 базисных пунктов оказало бы равнозначное по величине, но обратное по знаку влияние на собственный капитал, исходя из допущения, что все прочие переменные остаются неизменными.

ф) Соглашения о зачете

В процессе своей деятельности Группа может заключать договоры купли-продажи с одним контрагентом. По одним договорам с контрагентом Группа может выступать в роли покупателя, по другим договорам с этим же контрагентом Группа может выступать в роли продавца. Соответствующие суммы дебиторской и кредиторской задолженности не всегда соответствуют требованиям для взаимозачета для целей подготовки отчета о финансовом положении. В частности Группа может не иметь безусловного права на взаимозачет дебиторской и кредиторской задолженности в случае банкротства контрагента.

г) Управление капиталом

Группа преследует политику поддержания устойчивой базы капитала с тем, чтобы сохранить доверие инвесторов, кредиторов и рынка, а также обеспечить будущее развитие бизнеса.

Группа стремится поддерживать баланс между более высокой доходностью, достижение которой возможно при более высоком уровне заимствований, и преимуществами и безопасностью, которые обеспечивает устойчивое положение в части капитала.

В течение 2014 и 2015 годов изменений в подходах Группы к управлению капиталом не происходило.

25. Существенные дочерние предприятия, ассоциированные предприятия и неконсолидируемые структурированные предприятия

(а) Существенные дочерние предприятия

	Сфера деятельности	Страна регистрации	2015 г.	2014 г.
ООО "ОРИФА"	Финансовые услуги	Россия	52,37 %	52,37 %
ООО "ОИЖК-заказчик"	Выполнение функции застройщика	Россия	100%	100%
ООО "ОИЖК-строй"	Выполнение функции застройщика	Россия	100%	100%

(б) Неконсолидируемые структурированные предприятия

Группа является учредителем неконсолидируемого структурированного предприятия: Некоммерческой организации (фонда) «Фонд субсидирования ипотечного жилищного кредитования».

В 2003 году Группа на основании решения собрания акционеров выступила учредителем Некоммерческой организации (фонда) «Фонд субсидирования ипотечного жилищного кредитования». Главной целью создания данного фонда было повышение доступности жилья и ипотечного кредитования для широких слоев населения, в том числе путем предоставления гражданам финансовой поддержки, направленной на формирование первоначального взноса, при заключении договора ипотечного займа.

Источники формирования имущества Фонда – регулярные и единовременные поступления от учредителя и других участников, а также другие незапрещенные законом поступления.

Группа не несет риск убытка, связанного с ее участием в данном неконсолидируемом структурированном предприятии, так как фонды являются некоммерческими организациями и Группа не получает доход от деятельности фондов.

Решения о предоставлении финансовых ресурсов фондам в зависимости от размера предоставления принимаются генеральным директором (на сумму менее 25 % балансовой стоимости активов Компании), Наблюдательным Советом (на сумму более 25 %, но менее 50 % балансовой стоимости активов Компании) или общим собранием акционеров Компании (на сумму более 50 % балансовой стоимости активов Компании).

(с) Ассоциированные предприятия

Группа является соучредителем ОАО ОИКБ «Русь» являющегося банковской организацией и имеет долю по состоянию на 31.12.2015 г -36.43% (31.12.2014 г -36.43%)

В 2015 году Группа утратила контролирующее влияние над ООО «Центр недвижимости» доля участия с 77,95 % снизилась до 37,430 % т.е до доли участия в ассоциированной компании. В данной отчетности доля участия в ассоциированной компании ООО «Центр недвижимости» отражена по справедливой стоимости на дату утраты контроля.

Ассоциированными являются компании, на которые Группа оказывает значительное влияние (прямо или косвенно), но не имеет контроля над ними; как правило, доля голосующих акций в этих компаниях составляет от 20% до 50%. Инвестиции в ассоциированные компании учитываются по методу долевого участия и первоначально признаются по стоимости приобретения. Дивиденды, полученные от ассоциированных компаний, относятся на уменьшение балансовой стоимости инвестиций в ассоциированные компании.

Информация о доле участия в ассоциированных компаниях отражена в примечании 16

26. Принятые обязательства

(а) Обязательства по договорам соинвестирования и договорам на строительство

В 2015 году у Группы отсутствовали договорные обязательства по завершению строительства зданий в пределах нормального операционного цикла.

Обязательства перед участниками долевого строительства на 31 декабря 2015 года (в 2014 году – 0 тыс. руб) отсутствуют.

27. Операционная аренда

В 2015 году Группа арендовала офисные помещения в г. Оренбург, по договорам операционной аренды.

Договор аренды офисных помещений, как правило, заключается первоначально на срок до одного года с правом его последующего продления. Величина арендных платежей регулярно пересматривается с целью приведения ее в соответствие с рыночными ценами.

В 2015 году расходы по договорам операционной аренды, признанные в составе прибыли и убытка, составили 8 793 тыс. руб. (в 2014 году – 2 493 тыс. руб.).

Увеличение арендных платежей обусловлено тем фактом что имущество арендуется у ООО «Центр недвижимости» над которым в 2015 году Группа утратила контроль до уровня ассоциированной компании.

28. Условные активы и обязательства

а) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России. сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенном объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

б) Судебные разбирательства

В течение года Группа участвовала в ряде судебных разбирательств (как в качестве истца, так и в качестве ответчика), инициированных в процессе ее обычной хозяйственной деятельности. По мнению руководства, у Группы отсутствуют судебные разбирательства, которые могли бы

28. Условные активы и обязательства (продолжение)

в) Судебные разбирательства (продолжение)

оказать существенное негативное влияние на результаты операционной деятельности, финансовое положение либо денежные потоки Группы и которые не отражены в данной консолидированной финансовой отчетности Группы или раскрыты в пояснениях к ней.

с) Налоговые риски

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

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

Данные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может быть иной и, в случае если они смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

д) Нестабильность финансовых рынков

В последние месяцы в целом ряде наиболее экономически развитых стран мира наблюдается нестабильность на кредитных рынках и рынках капитала. Ряд крупных международных финансовых институтов находится в состоянии банкротства, поглощения другими финансовыми институтами и/или получают финансовую поддержку от государства. Несмотря на меры, которые были или могут быть предприняты правительством Российской Федерации для стабилизации ситуации, вследствие нестабильности мировых рынков капитала и кредитных рынков, включая Российскую Федерацию, существует экономическая неопределенность относительно доступности и стоимости кредитования, как для Группы, так и для ее контрагентов. Ситуация экономической неопределенности может сохраниться в ближайшем будущем. В связи с этим существует риск того, что возмещаемая стоимость активов Группы может оказаться ниже их балансовой стоимости в ходе обычной хозяйственной деятельности, что соответствующим образом скажется на прибыльности Группы.

29. Сделки между связанными сторонами

В соответствии с МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах», связанными считаются стороны, одна из которых имеет возможность контролировать или в значительной степени влиять на операционные и финансовые решения другой стороны. При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание содержание взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма.

а) Операции со старшим руководящим персоналом

(i) Вознаграждение старшего руководящего персонала

Вознаграждения, полученные старшим руководящим персоналом в отчетном году составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал (см. примечание 9):

	2015 г тыс. руб.	2014 г тыс. руб.
Заработная плата и премии	7 543	11 171
Отчисления В Пенсионный фонд РФ	928	1 545
	<u>8471</u>	<u>12 716</u>

б) Операции с ассоциированными компаниями и иными связанными компаниями через долю владения.

Группа совершает с данными организациями следующие операции:

Оказание услуг, получение услуг предоставление займов, размещение вкладов, привлечение кредитов, расчетно-кассовые операции, получение гарантий, прочие операции.

Ниже приведены расчеты со связанными компаниями.

і) Выручка и прочие доходы

	Сумма сделки		Остаток по расчетам	
	2015 г тыс. руб.	2014 г тыс. руб.	2015 г тыс. руб.	2014 г тыс. руб.
Выручка по договору на оказание услуг	19 944	11 849	33	35
Начисление процентов по договорам займа	611	133	-	-
	<u>20 555</u>	<u>11 982</u>	<u>35</u>	<u>35</u>

29. Сделки между связанными сторонами (продолжение)

б) Операции с ассоциированными компаниями и иными связанными компаниями через долю владения (продолжение)

(ii) Расходы

	Сумма сделки		Остаток по расчетам	
	2015 г	2014 г	2015 г	2014 г
	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
Услуги	56 125	16 354	1 913	1 913
Проценты по договорам займа	21 813	10 385	1 509	1 509
Инвестиции предназначенные для продажи	155 435	410 033	1 558	1 558
	233 373	436 772	3 422	3 422

(iii) Авансы выданные

	Сумма сделки		Остаток по расчетам	
	2015 г	2014 г	2015 г	2014 г
	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
Авансы выданные по прочим операциям	4 714	730	-	132
	4 714	730	-	132

(iv) Займы выданные /полученные

	Сумма сделки		Остаток по расчетам	
	2015 г	2014 г	2015 г	2014 г
	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
Займы выданные	62 261	2 212	55 000	63 622
Займы полученные	(214 850)	(190 100)	(169 750)	(139 000)

(v) Остатки денежных средств и эквиваленты денежных средств

	Остаток по расчетам	
	2015 г	2014 г
	тыс. руб.	тыс. руб.
Остатки на расчетных счетах	126 947	312 647
	129 947	312 647

29. Сделки между связанными сторонами (продолжение)

в) Операции с владельцами компаниями

и) Выручка и прочие доходы

	Сумма сделки		Остаток по расчетам	
	2015 г	2014 г	2015 г	2013 г
	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
Выручка по договору на оказание услуг	645	645	-	-
	645	645	-	-

Все операции со связанными сторонами совершались на основании принципа независимости сторон. Задолженность по основной деятельности погашалась на обычных коммерческих условиях. У Группы нет просроченной дебиторской задолженности от связанных сторон. Балансовая стоимость дебиторской задолженности от связанных сторон принимается равной ее справедливой стоимости.

30. Приобретения и выбытия

В марте 2015 года ОАО «ОИЖК», ОИКБ банк «Русь» пришли к взаимному согласию о включении в состав участников ООО «Центр недвижимости» нового участника ООО «Мегаполис» путем увеличения уставного капитала на дополнительный взнос нового участника без перехода права собственности и номинальной стоимости долей ОАО «ОИЖК», и ОИКБ банк «Русь» и без финансового возмещения. В результате сделки доля участия Компания с 77,954 % снизилась до 37,430 % что привело к утрате контроля над дочерней организацией ООО «Центр недвижимости» оставшаяся доля инвестиций в бывшую дочернюю компанию соответствует инвестиции в ассоциированную компанию и отражена в отчетности по состоянию на 31.12.2015 года по справедливой стоимости.

Финансовый результат от выбытия дочерней компании детализирован ниже .:

	тыс. руб.
Вознаграждение	-
Плюс Неконтролирующая доля	12 715
Плюс Справедливая стоимость оставшейся доли	47 540
Минус Чистые активы компании	(64 567)
Итого прибыль (убыток) от утраты контроля	(4 312)

31. События после отчетной даты

После отчетной даты руководством Компанией принято решение о реализации 99 % доли участия в дочерней компании ООО «ОИЖК-заказчик».

32. База для оценки

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена по методу учета по первоначальной (исторической) стоимости, за исключением инвестиций классифицированных в категорию имеющихся в наличии для продажи и основных средств, которые отражены по справедливой стоимости.