

АО «Группа Компаний «Пионер»

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

Содержание

Аудиторское заключение	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	5
Консолидированный отчет о финансовом положении	6
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	7
Консолидированный отчет о движении денежных средств	8
Пояснения к консолидированной финансовой отчетности	9



Акционерное общество «КПМГ»
Пресненская наб., 10
Москва, Россия 123317

Телефон
Факс
Internet

+7 (495) 937 4477
+7 (495) 937 4400/99
www.kpmg.ru

Аудиторское заключение

Акционерам и руководству АО «Группа Компаний «Пионер»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности АО «Группа Компаний «Пионер» (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 прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2015 год, а также пояснений, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

Ответственность руководства аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность

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

Ответственность аудиторов

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

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

Аудируемое лицо: АО «Группа Компаний «Пионер».

Зарегистрировано в Едином государственном реестре Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве за № 5077746855049 31 мая 2007 года. Свидетельство серии 77 № 009264525.

119435, город Москва, улица Малая Пироговская, дом 3.

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

Зарегистрировано Московской регистрационной палатой. Свидетельство от 25 мая 1992 года № 011.585.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по городу Москве за № 1027700125628 13 августа 2002 года. Свидетельство серии 77 № 005721432.

Член Саморегулируемой организации аудиторов «Аудиторская палата России» (Ассоциация). Основной регистрационный номер записи в государственном реестре аудиторов и аудиторских организаций 10301000804.

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, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2015 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Фонарева С.Б.

Директор (доверенность от 16 марта 2015 года № 07/15)

АО «КПМГ»

29 апреля 2016 года

Москва, Российская Федерация



АО «Группа Компаний «Пионер»
 Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год,
 закончившийся 31 декабря 2015 года

тыс. руб.	Пояснение	2015	2014
Выручка	6	17 542 760	18 557 512
Себестоимость продаж		(13 852 843)	(15 129 580)
Валовая прибыль		3 689 916	3 427 932
Прочие доходы	7	254 620	218 535
Коммерческие расходы		(494 860)	(325 168)
Административные расходы	10	(1 427 457)	(1 167 044)
Прочие расходы	8	(95 626)	(282 520)
Результаты операционной деятельности		1 926 593	1 871 735
Финансовые доходы	11	216 851	302 331
Финансовые расходы	11	(872 970)	(821 205)
Прибыль до налогообложения		1 270 474	1 352 861
Расход по налогу на прибыль	12	(320 741)	(493 618)
Прибыль и общий совокупный доход, причитающийся собственникам Компании		949 733	859 243

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена Руководством АО «Группа Компаний «Пионер» 29 апреля 2016 года и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор

АО «Группа Компаний «Пионер»

Грудин А.Ю.



Финансовый директор

АО «Группа Компаний «Пионер»

Гютченко А.А.

Показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с пояснениями на страницах 9 - 57, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

АО «Группа Компаний «Пионер»
Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2015 года

тыс. руб.	Пояснение	31 декабря 2015	31 декабря 2014
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная собственность	13	351 134	-
Основные средства	14	390 901	73 121
Нематериальные активы	15	1 909 405	5 211 241
Прочие инвестиции	16	53 979	9 998
Отложенные налоговые активы	17	456 690	391 689
Торговая и прочая дебиторская задолженность	20	26 753	-
Итого внеоборотных активов		3 188 862	5 686 049
Оборотные активы			
Запасы	18	14 768 684	10 581 959
Прочие инвестиции	16	301 755	1 060 721
Торговая и прочая дебиторская задолженность	20	1 112 784	469 139
Предоплаты	19	1 907 930	-
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль		39 323	37 791
Денежные средства и их эквиваленты	21	1 672 879	1 298 882
Активы, предназначенные для продажи		11 667	46 787
Итого оборотных активов		19 815 022	13 495 279
Всего активов		23 003 883	19 181 328
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Акционерный капитал	22	1 000	1 000
Нераспределенная прибыль		1 807 949	971 517
Итого собственного капитала		1 808 949	972 517
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	3 625 490	2 400 354
Доля меньшинства в обществах с ограниченной ответственностью		13 938	13 944
Отложенные налоговые обязательства	17	37 714	50 258
Итого долгосрочных обязательств		3 677 142	2 464 556
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	2 580 132	2 773 093
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	13 652 325	11 956 047
Резервы	24	1 018 787	717 073
Обязательство по вознаграждениям работникам		24 270	24 270
Обязательства по текущему налогу на прибыль		242 278	273 772
Итого краткосрочных обязательств		17 517 792	15 744 255
Итого обязательств		21 194 935	18 208 811
Всего собственного капитала и обязательств		23 003 883	19 181 328

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с пояснениями на страницах 9 - 57, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

АО «Группа Компаний «Пионер»
*Консолидированный отчет об изменениях в капитале за год,
закончившийся 31 декабря 2015 года*

тыс. руб.	Собственный капитал, принадлежащий собственникам Компании		Всего собственного капитала
	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	
Остаток на 1 января 2014 года	1 000	156 274	157 274
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год	-	859 243	859 243
Дивиденды	-	(44 000)	(44 000)
Остаток на 31 декабря 2014 года	1 000	971 517	972 517
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		949 733	949 733
Дивиденды	-	(113 301)	(113 301)
Остаток на 31 декабря 2015 года	1 000	1 807 949	1 808 949

Показатели консолидированного отчета об изменениях в капитале следует рассматривать в совокупности с пояснениями на страницах 9 - 57, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

тыс. руб.	Пояс- нение	2015	2014
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль до налогообложения		1 270 474	1 352 861
Корректировки:			
Амортизация	14, 15	27 430	16 813
Отрицательный гудвилл		-	(38 763)
Обесценение запасов	18	284 302	120 000
Обесценение авансов, выданных поставщикам	8	34 184	139 571
Обесценение займов выданных	8	-	15 450
Финансовые доходы	11	(216 851)	(302 331)
Финансовые расходы	11	872 970	821 205
Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов		2 272 509	2 124 806
Уменьшение запасов		426 501	3 599 403
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности		(2 500 053)	(193 213)
Уменьшение обязательств по вознаграждениям работникам		-	(701)
Увеличение / (уменьшение) торговой и прочей кредиторской задолженности, за исключением кредиторской задолженности за приобретение нематериальных активов		1 142 334	(3 684 755)
Увеличение резервов		301 714	127 523
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		1 643 005	1 973 063
Налог на прибыль уплаченный		(431 312)	(426 473)
Проценты уплаченные		(832 618)	(675 761)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности		379 075	870 829
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Проценты полученные		87 704	76 685
Приобретение объектов основных средств		(342 556)	(48 544)
Приобретение нематериальных активов		(1 314 229)	(617 833)
Приобретение инвестиционной собственности		(142 180)	-
Приобретение дочерних предприятий, за вычетом имеющихся у них денежных средств		-	5 605
Займы выданные		(175 498)	(1 709 315)
Займы погашенные		890 484	1 248 220
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(996 275)	(1 045 182)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств		7 959 640	6 785 722
Возврат заемных средств		(6 855 143)	(6 604 488)
Дивиденды уплаченные		(113 301)	(44 000)
Платежи по обязательствам финансовой аренды		-	(383)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		991 196	136 861
Нетто увеличение / (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		373 997	(37 492)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного года		1 298 882	1 336 374
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного года	21	1 672 879	1 298 882

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с пояснениями на страницах 9 - 57, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

1 Отчитывающееся предприятие

(а) Организационная структура и деятельность

АО «Группа Компаний «Пионер» (далее – «Компания») и ее дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») зарегистрированы в Российской Федерации и реализуют проекты по строительству жилой и коммерческой недвижимости и их последующей продажей. Деятельность Группы ведется преимущественно в Москве и Санкт-Петербурге.

Компания была учреждена в 2007 году и зарегистрирована по адресу: город Москва, улица Малая Пироговская, 3.

Непосредственными акционерами Компании являются юридические лица:

- ООО «Новый Колизей» (50% владения);
- ООО «Управляющая компания «Элемент» (50% владения).

Конечными бенефициарами Группы являются физические лица, которые правомочны управлять деятельностью Группы по своему собственному усмотрению и в своих собственных интересах. Операции со связанными сторонами раскрыты в пояснении 29.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

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

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

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 – 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.

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 пояснениях:

- Пояснение 6 – признание выручки.
- Пояснение 17 - отложенные налоговые активы.
- Пояснение 26 – оценочные резервы в отношении торговой дебиторской задолженности и займов выданных.
- Пояснение 28 – условные обязательства.

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

- Пояснение 13 – оценка инвестиционной собственности.
- Пояснение 15 – оценка нематериальных активов.
- Пояснение 19 – оценка запасов.
- Пояснение 24 – резерв на завершение строительства.
- Пояснение 28 – условные обязательства.

Оценка справедливой стоимости

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

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

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

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

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

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в следующих пояснениях:

- Пояснение 13 – оценка инвестиционной собственности.
- Пояснение 26 – финансовые инструменты.

5

Операционные сегменты

Группа имеет два отчетных сегмента, выделенных по географическому принципу, – г. Москва и г. Санкт-Петербург, которые представляют собой стратегические бизнес-единицы Группы, управление которыми осуществляется отдельно. Внутренние управленческие отчеты по каждой из стратегических бизнес-единиц анализируются директорами направлений Группы как минимум ежеквартально.

Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов, рассчитанной на базе внутренней управленческой отчетности. Внутренняя управленческая отчетность составляется в соответствии с принципами, использованными при подготовке консолидированной финансовой отчетности Группы по МСФО и анализируется директорами направлений ежеквартально.

(а) Информация об отчетных сегментах

тыс. руб.	Москва		С.Петербург		Итого	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Выручка отчетных сегментов	12 814 788	12 318 666	4 733 099	6 342 582	17 547 887	18 661 248
Исключение выручки от продаж между сегментами	-	(103 736)	(5 127)	-	(5 127)	(103 736)
Консолидированная выручка	12 814 788	12 214 930	4 727 972	6 342 582	17 542 760	18 557 512
Процентный доход	75 383	138 056	141 468	164 275	216 851	302 331
Процентные расходы	(625 237)	(621 718)	(247 733)	(199 487)	(872 970)	(821 205)
Прибыль/ (убыток) отчетных сегментов до налогообложения	789 960	1 251 735	480 514	68 197	1 270 474	1 319 932
Исключение (прибыли) / убытка по операциям между сегментами	(99 070)	(107 250)	99 070	140 180	-	32 929
Консолидированная прибыль до налогообложения	690 890	1 144 484	579 584	208 377	1 270 474	1 352 861
Активы сегмента после исключения активов между сегментами	17 900 414	14 247 485	5 103 468	4 933 843	23 003 883	19 181 328
Обязательства сегмента после исключения обязательств между сегментами	(16 507 528)	(13 716 161)	(4 487 406)	(4 492 650)	(21 194 934)	(18 208 811)
Нетто внутригрупповые активы / (обязательства)	857 796	1 057 947	(857 796)	(1 057 947)	-	-
Чистые активы сегмента	2 050 682	1 589 271	(241 733)	(616 754)	1 808 949	972 517

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

6

Выручка

тыс. руб.	2015	2014
Выручка от реализации квартир	11 506 728	12 446 455
Выручка от реализации апартаментов (ii)	1 729 398	2 752 925
Выручка от реализации услуг по отделке квартир (i)	1 434 756	1 150 118
Выручка от реализации машиномест	522 715	1 015 986
Выручка от реализации коммерческой недвижимости за исключением апартаментов	2 349 163	873 319
Выручка от реализации строительных услуг	-	218 970
Выручка от оказания прочих услуг	-	99 739
Итого выручки	17 542 760	18 557 512

(i) Отделка квартир

Ряд договоров содержат два идентифицируемых компонента – реализация объектов недвижимости и отделка квартир, по которым выручка признается отдельно для каждого компонента.

Вся признанная в отчетном периоде выручка по отделке относится к квартирам, выручка по реализации которых была признана в 2014-2015 годах. В то же время по состоянию на отчетную дату отделка некоторых квартир, реализация которых была отражена в отчетном периоде, не завершена, и, соответственно, выручка в части незавершенных работ не была признана.

Отделка квартир по договорам, где данный вид услуг признается отдельным компонентом выручки, признана по мере оказания услуг пропорционально фактически понесенным затратам к общим планируемым затратам по каждой квартире.

Признание выручки от реализации услуг по отделке квартир приведено ниже:

тыс. руб.	2015	2014
Затраты, понесенные на отчетную дату	1 077 732	901 818
Прибыль, признанная по отчетную дату	357 025	248 300
Выручка, признанная на отчетную дату	1 434 756	1 150 118
Денежные средства полученные	2 342 259	(1 529 757)
	(907 503)	(379 639)
Кредиторская задолженность перед покупателями	(907 503)	(379 639)

(ii) Реализация апартаментов

Выручка от реализации апартаментов, их отделка и оснащение признается одним компонентом выручки.

7 Прочие доходы

тыс. руб.	2015	2014
Штрафы и санкции взысканные (i)	166 900	37 638
Доходы от реализации детского сада, который ранее планировалось передать безвозмездно	65 500	-
Погашение долгов, ранее признанных безнадежными	12 336	57 900
Доходы от временного использования имущества, подлежащего сносу в рамках девелоперского проекта	6 888	84 234
Отрицательный гудвил по приобретению дочерней компании от связанной стороны	-	38 763
Прочие доходы	2 996	-
	254 620	218 535

(i) В связи с несвоевременным утверждением проекта планировки территории под жилой комплекс в Новой Москве, район деревни Картмазово Группа взыскала штрафные санкции с застройщика.

8 Прочие расходы

тыс. руб.	2015	2014
Обесценение авансов, выданных поставщикам	(34 184)	(139 571)
Расходы на благотворительность	(30 750)	(109 096)
Обесценение займов выданных	-	(15 450)
Прочие расходы	(30 692)	(18 403)
	(95 626)	(282 520)

9 Затраты на персонал

тыс. руб.	2015	2014
Оплата труда персонала	357 297	257 515
Премии	563 112	449 662
Социальные налоги и сборы	185 819	118 325
	1 106 228	825 502

10 Административные расходы

тыс. руб.	2015	2014
Затраты на персонал	1 106 228	825 502
Расходы на содержание электрических сетей в законченном строительстве проекте	51 297	52 574
Расходы на аренду офиса	80 381	50 338
Амортизация	27 430	16 813
Прочие административные расходы	162 121	221 817
	1 427 457	1 167 044

11 Финансовые доходы и расходы

тыс. руб.	2015	2014
Финансовые доходы		
Процентный доход по займам и депозитам	78 386	144 965
Эффект от существенного пересмотра условий договоров займа со связанными сторонами	112 680	157 366
Прочие доходы	25 785	-
	216 851	302 331
Финансовые расходы		
Расходы на выплату процентов по кредитам и займам	(802 765)	(692 642)
Высвобождение дисконта по займам полученным	(40 358)	(110 712)
Неконтролирующая доля участия	-	(7 710)
Прочие расходы	(29 847)	(10 141)
	(872 970)	(821 205)

12 Расход по налогу на прибыль

Применимая налоговая ставка для Группы составляет 20%, которая представляется собой ставку налога на прибыль российских компаний.

тыс. руб.	2015	2014
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(398 285)	(503 705)
Корректировки в отношении предшествующих лет	-	(9 909)
	(398 285)	(513 614)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	77 544	19 996
Общая сумма расхода по налогу на прибыль	(320 741)	(493 618)

Выверка относительно эффективной ставки налога:

	2015		2014	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Прибыль до налогообложения	1 270 474	100	1 352 861	100
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(254 097)	20	(270 572)	20
Невычитаемые расходы	(60 046)	5	(91 892)	7
Влияние неотраженных отложенных налоговых активов	(6 598)	1	(121 245)	9
Недоначислено в предшествующие отчетные периоды	-	-	(9 909)	1
	(320 741)	26	(493 618)	37

13 Инвестиционная собственность

тыс. руб.	2015
Остаток на 1 января 2015	-
Перевод из запасов (i)	185 223
Поступления (ii)	142 180
Перевод из активов, предназначенных для продажи (iii)	35 120
Изменения справедливой стоимости	(11 389)
Остаток на 31 декабря 2015	351 134

(i) В 2015 году Группа самостоятельно сдавала в аренду построенные фитнес центр и ресторан в объекте г. Санкт-Петербург, ул. Хошимина, дом 16, в связи с чем данные объекты были классифицированы как инвестиционная недвижимость и переведены из готовой продукции в состав инвестиционной собственности по стоимости строительства в размере 185 223 тыс. руб.

(ii) В 2015 году Группа построила требуемое разрешительной документацией дошкольное образовательное учреждение в объекте г. Москва, ул. Митинская, дом 30 (далее – «ДОУ») для сдачи в аренду. ДОУ был оценен по стоимости строительства за вычетом убытков от его обесценения.

(iii) В связи с переездом дочерних предприятий Группы в г. Санкт-Петербург в новый арендованный офис в г. Санкт-Петербург в состав инвестиционной собственности были переведены освободившиеся площади в построенном Группой жилком комплексе Шуваловские высоты по стоимости строительства в размере 35 120 тыс. руб. В 2015 году офис был сдан в аренду.

Руководство произвело оценку справедливой стоимости данных объектов на даты признания в составе инвестиционной собственности, а также на 31 декабря 2015 года методом прямой капитализации денежных потоков и ставки капитализации 13%. При оценке использовались следующие основные допущения:

Объект	Площадь зданий, тыс. м2	Ставка аренды, млн.руб. в год (без НДС)	Год заключе- ния договора аренды	Период аренды, лет	Справедли- вая стоимость инвестицион- ной собствен- ности, тыс.руб.
ДОУ	4,2	34	2016	7	142 180
Фитнес центр	2,5	17	2015	10	136 170
Ресторан	0,4	6	2015	10	37 664
Офис	0,5	5	2015	3	35 120
	7,6				351 134

14 Основные средства

тыс. руб.

Историческая стоимость

Остаток на 1 января 2014 года

Поступления

Перевод в состав «Активы,
предназначенные для продажи»**Остаток на 31 декабря 2014 года**

Остаток на 1 января 2015 года

Поступления

Остаток на 31 декабря 2015 года**Амортизация и убытки от
обесценения**

Остаток на 01 января 2014года

Амортизация за отчетный год

Перевод в состав «Активы,
предназначенные для продажи»**Остаток на 31 декабря 2014 года**

Остаток на 1 января 2015 года

Амортизация за отчетный год

Остаток на 31 декабря 2015 года**Балансовая стоимость**

На 1 января 2014 года

На 31 декабря 2014 года

На 31 декабря 2015 года

	Здания	Сети	Прочее	Итого
Остаток на 1 января 2014 года	67 589	-	55 246	122 835
Поступления	-	39 841	8 701	48 542
Перевод в состав «Активы, предназначенные для продажи»	(49 162)	-	-	(49 162)
Остаток на 31 декабря 2014 года	18 427	39 841	63 947	122 215
Остаток на 1 января 2015 года	18 427	39 841	63 947	122 215
Поступления	250 339	-	92 218	342 557
Остаток на 31 декабря 2015 года	268 766	39 841	156 165	464 772
Остаток на 01 января 2014года	(2 300)	-	(34 098)	(36 398)
Амортизация за отчетный год	(530)	(1 594)	(12 947)	(15 071)
Перевод в состав «Активы, предназначенные для продажи»	2 375	-	-	2 375
Остаток на 31 декабря 2014 года	(455)	(1 594)	(47 045)	(49 094)
Остаток на 1 января 2015 года	(455)	(1 594)	(47 045)	(49 094)
Амортизация за отчетный год	(15 316)	(996)	(8 465)	(24 777)
Остаток на 31 декабря 2015 года	(15 771)	(2 590)	(55 510)	(73 871)
На 1 января 2014 года	65 289	-	21 148	86 437
На 31 декабря 2014 года	17 972	38 247	16 902	73 121
На 31 декабря 2015 года	252 995	37 251	100 655	390 901

15 Нематериальные активы

тыс. руб.	Торговые знаки	Инвестицион- ные права	Итого
Фактическая стоимость			
Остаток на 1 января 2014 года	22 586	5 800 176	5 822 762
Поступления	-	621 492	621 492
Выбытия		(1 221 738)	(1 221 738)
Остаток на 31 декабря 2014 года	22 586	5 199 930	5 222 516
Остаток на 1 января 2015 года	22 586	5 199 930	5 222 516
Поступления	9 284	1 874 945	1 884 229
Перевод в незавершенное строительство		(5 183 412)	(5 183 412)
Остаток на 31 декабря 2015 года	31 870	1 891 463	1 923 333
Амортизация и убытки от обесценения			
Остаток на 1 января 2014 года	(9 533)	-	(9 533)
Амортизация за год	(1 742)	-	(1 742)
Остаток на 31 декабря 2014 года	(11 275)	-	(11 275)
Остаток на 1 января 2015 года	(11 275)	-	(11 275)
Амортизация за год	(2 653)	-	(2 653)
Остаток на 31 декабря 2015 года	(13 928)	-	(13 928)
Балансовая стоимость			
На 1 января 2014 года	13 053	5 800 176	5 813 229
На 31 декабря 2014 года	11 311	5 199 930	5 211 241
На 31 декабря 2015 года	17 942	1 891 463	1 909 405

(а) Инвестиционные права

По состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года портфель инвестиционных прав Группы включал следующие активы:

Местонахождение земельного участка	Площадь участка, тыс. м2 на 31 декабря 2015 года	2015 тыс. руб.	2014 тыс. руб.
г. Санкт-Петербург, Новолитовская 10-12А (i)	54	800 435	-
г. Санкт-Петербург, Социалистическая (далее – «Боровая») (ii)	37	669 796	-
г. Москва, Сельскохозяйственная (далее – «Ботанический сад-2») (iii)	6	285 570	91 064
г. Москва, Митинская 18, 20 и 22 (iv)	10	135 662	905 614
г. Москва, Лазоревый проезд (далее – «Ботанический сад-1») (iv)	-	-	3 870 733
г. Санкт-Петербург, Приморский 52, участок 2 (iv)	-	-	332 519
	107	1 891 463	5 199 930

- (i) В 2015 году Группа приобрела участок площадью 54 тыс. м2 по адресу г. Санкт-Петербург, Новолитовская 10-12А за 800 000 тыс. руб., из которых денежными средствами было оплачено 400 000 тыс. руб., а в счет оставшейся кредиторской задолженности 400 000 тыс. руб. планируется передать 5% всех построенных квартир на территории данного участка.
- (ii) В 2015 году по проекту Боровая Группа приобрела 2 участка общей площадью 37 тыс. м2 по адресу г. Санкт-Петербург, Боровая 19 и Социалистическая 21 за 669 796 тыс. руб., которых денежными средствами было оплачено 499 796 тыс. руб., а в счет оставшейся кредиторской задолженности 170 000 тыс. руб. планируется передать 1 650 м2 апартаментов и 5 машиномест, которые будут построены на территории данного участка.
- (iii) В 2015 году по проекту Ботанический сад – 2 был дополнительно приобретен участок площадью 4 тыс. м2 за 146 005 тыс. руб., а также начата разработка проектной документации.
- (iv) В 2015 года были получены все разрешения на строительство, градостроительные планы земельных участков, а также началось активное строительство проектов Ботанический сад – 1, Митинская 22 (Экопарк) и Приморский 52, участок 2, в связи с чем затраты по приобретению инвестиционных прав по данным участкам в размере 5 183 412 тыс. руб. были отражены в составе незавершенного строительства.

Проверка на обесценение

По состоянию на 31 декабря 2015 года руководство Группы провело проверку инвестиционных прав на обесценение. Для определения возмещаемой стоимости инвестиционных прав использовался метод дисконтированных денежных потоков. Ключевые допущения, использованные руководством при проверке остальных объектов инвестиционных прав на обесценение, существенно не претерпели изменений по сравнению с 31 декабря 2014 года и приведены ниже:

- прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого проекта;
- цены продажи недвижимости прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре 2015 года с ежегодной индексацией 10-18%;
- период продаж заложен 3-5 лет с даты начала строительства;
- номинальная посленалоговая ставка дисконтирования – 25%.

По результатам проведенной проверки обесценения не было выявлено.

Возмещаемая величина наиболее чувствительна к изменениям в допущениях в ставке дисконтирования и ценах продажи. Как повышение ставки дисконтирования на 5 процентных пунктов, так и снижение ожидаемых цен продажи м2 на 10% не приводит к обесценению.

16

Прочие инвестиции

тыс. руб.	2015	2014
Внеоборотные		
Займы выданные	53 979	9 998
Оборотные		
Займы выданные	301 755	1 060 721
	355 734	1 070 719

Группа разместила временно свободные денежные средства, выдав необеспеченные займы на срок от 1 до 2 лет под 6-15% годовых.

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об убытках от обесценения займов выданных раскрыта в пояснении 26.

17 Отложенные налоговые активы и обязательства

(a) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

тыс. руб.	Активы		Обязательства		Нетто-величина	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Запасы	256 647	253 627	-	-	256 647	253 627
Торговая и прочая дебиторская задолженность	6 837	2 549	(134 764)	-	(127 927)	2 549
Кредиты и займы	-	-	(36 977)	(16 268)	(36 977)	(16 268)
Вознаграждения работникам	4 896	4 351	-	-	4 896	4 351
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 662	1 554	(23 982)	(47 596)	(22 320)	(46 042)
Резервы	309 507	143 215	-	-	309 507	143 215
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	35 150	-	-	-	35 150	-
Налоговые активы/(обязательства)	614 698	405 295	(195 723)	(63 864)	418 976	341 431
Зачет налога	(158 008)	(13 606)	158 008	13 606	-	-
Чистые налоговые активы / (обязательства)	456 690	391 689	(37 714)	(50 528)	418 976	341 431

(b) Непризнанные отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы в сумме 297 741 тыс. руб. на 31 декабря 2015 года и 291 143 тыс. руб. на 31 декабря 2014 года не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц в связи с низкой вероятностью получения будущей налогооблагаемой прибыли компаниями Группы, против которой могут быть использованы эти налоговые выгоды.

(c) Непризнанные отложенные налоговые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2015 года временные разницы, возникшие в отношении инвестиции в дочерние предприятия, составили 3 870 758 тыс. руб. (на 31 декабря 2014 года: 3 492 553 тыс. руб.). Отложенные налоговые обязательства в части данных временных разниц не были признаны в связи с тем, что Компания контролирует сроки восстановления соответствующих налогооблагаемых временных разниц и уверена, что они не будут восстановлены в обозримом будущем.

(d) Движение временных разниц в течение года

тыс. руб.	1 января 2015 года	Признано в составе прибыли или убытка	31 декабря 2015 года
Запасы	253 627	3 020	256 647
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 549	(130 476)	(127 927)
Кредиты и займы	(16 268)	(20 709)	(36 977)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(46 042)	23 722	(22 320)
Резервы	143 215	166 292	309 507
Вознаграждения работникам	4 351	545	4 896
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	-	35 150	35 150
	341 431	77 544	418 976

тыс. руб.	1 января 2014 года	Признано в составе прибыли или убытка	31 декабря 2014 года
Запасы	327 106	(73 479)	253 627
Торговая и прочая дебиторская задолженность	15 255	(12 706)	2 549
Кредиты и займы	(12 597)	(3 671)	(16 268)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(45 596)	(446)	(46 042)
Резервы	36 081	107 134	143 215
Вознаграждения работникам	1 187	3 164	4 351
	321 436	19 995	341 431

18 Запасы

тыс. руб.	2015	2014
Сырье и материалы	9 604	14 476
Незавершенное строительство на стадии активного девелопмента	8 760 932	8 421 235
Незавершенное строительство на стадии получения разрешительной документации	1 852 304	-
Готовая продукция и товары для перепродажи	4 145 844	2 146 248
	14 768 684	10 581 959

Незавершенное строительство относится к следующим проектам:

тыс. руб.	Срок ввода в эксплуатацию	2015
г. Москва, Лазоревый проезд (далее – «Ботанический сад – 1»)	2018	6 242 987
г. Москва, Митинская 22	2017	2 563 708
г. Санкт-Петербург, Зеленогорск	2016	1 338 055
г. Санкт-Петербург, Приморский 52, участок 2	2017	468 486
		10 613 236

Группа проверила соответствующее остатки незавершенного строительства и готовой продукции на предмет возможного обесценения и произвела списание стоимости соответствующих запасов до их чистой стоимости возможной продажи в случаях, когда она была менее стоимости строительства.

По состоянию на 31 декабря 2015 года резерв на обесценение составил 404 302 тыс. руб. (31 декабря 2014 года: 120 000 тыс. руб.). Рост резерва составил 284 302 тыс. руб. и относится к квартирам, по которым ведется судебное разбирательство (см. пояснение 28).

19 Предоплаты

7 мая 2015 был заключен инвестиционный договор на участие в финансировании строительства жилого комплекса в Новой Москве, район деревни Картмазово, завершение которого планируется в 2020 году. По данному договору была произведена оплата инвестиционного взноса в размере 1 907 930 тыс. руб., в счет которого по окончании строительства Группе будут переданы в собственность квартиры общей площадью 30 тыс.м².

Строительство жилого комплекса еще не начато, в связи с чем руководство провело проверку на обесценение описанных активов по состоянию на 31 декабря 2015 года, и, базируясь на ниже приведенных допущениях, их возмещаемая величина незначительно превышает балансовую стоимость:

- получение разрешения на строительство застройщиком и начало строительства – 2016 год;
- срок реализации приобретенных прав требования – 2016-2017 годы;
- номинальная посленалоговая ставка дисконтирования – 25%;
- средняя цена продажи м² - 115-123 тыс. руб. за м².

Возмещаемая величина наиболее чувствительна к изменению в сроках реализации приобретенных прав требования. Сдвиг сроков на 1 год приводит к обесценению 0,1 млрд. руб.

Повышение ставки дисконтирования на 5 процентных пунктов и снижение ожидаемых цен продажи м² на 10% не приводит к обесценению.

20 Торговая и прочая дебиторская задолженность

тыс. руб.	2015	2014
Торговая дебиторская задолженность	732 056	166 860
Авансы выданные поставщикам	29 276	44 227
Дебиторская задолженность по налогам	218 200	126 485
Займы, выданные сотрудникам	5 965	1 223
Прочая дебиторская задолженность	127 287	130 344
	1 112 784	469 139
Резерв под обесценение	(219 677)	(185 493)

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, раскрыта в пояснении 26.

21 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. руб.	2015	2014
Денежные средства в кассе	428	215
Остатки на банковских счетах	726 451	517 620
Краткосрочные депозиты	946 000	781 047
	1 672 879	1 298 882

22 Капитал и резервы**(a) Акционерный капитал**

<i>Объявленный уставный капитал</i>	2015	2014
Обыкновенные акции по 1 000 руб., шт.	1 000	1 000
Выпущено на конец года, полностью оплачено	1 000	1 000

Обыкновенные акции

Все акции предоставляют равноценные права на остаточные активы Компании.

Держатели обыкновенных акций имеют право на получение дивидендов, а также имеют право голосовать на собраниях Компании исходя из правила «одна акция – один голос».

(b) 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. В 2015 года на общем собрании акционеров было принято решение о распределении дивидендов в размере 113 301 тыс. руб. по итогам 2014 года, выплата по которым по состоянию на 31 декабря 2015 года была произведена.

23 Кредиты и займы

В данном пояснении представлена информация об условиях соответствующих соглашений по процентным займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки, валютному риску и риску ликвидности представлена в пояснении 26.

тыс. руб.	31 декабря 2015	31 декабря 2014
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Долгосрочные обеспеченные кредиты	3 000 488	2 149 076
Долгосрочные займы	618 169	251 278
Долгосрочные обязательства финансовой аренды	6 833	-
	3 625 490	2 400 354
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Краткосрочные обеспеченные кредиты	484 894	161 119
Краткосрочные займы	32 743	563 363
Долговые ценные бумаги (i)	2 062 495	2 044 914
Краткосрочные обязательства финансовой аренды	-	3 697
	2 580 132	2 773 093

(i) Долговые ценные бумаги представлены размещенными по номинальной процентной ставке 18% (на 31 декабря 2014 года: 14,5%) неконвертируемыми облигациями на предъявителя серии 01 в количестве 2 миллионов штук общей номинальной стоимостью 2 000 000 тыс. руб. сроком погашения в октябре 2016 года с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и по усмотрению эмитента в течение последних 5 рабочих дней третьего купонного периода, а именно в мае 2015 года, в связи с чем данные долговые ценные бумаги были представлены на 31 декабря 2014 года в составе краткосрочных обязательств. По состоянию на 31 декабря 2015 года долговые ценные бумаги включали накопленный неоплаченный купонный доход в размере 62 495 тыс. руб. (на 31 декабря 2014 года: 44 914 тыс. руб.).

(а) Условия погашения долга и график платежей

тыс. руб.	31 декабря 2015 г.				31 декабря 2014 г.			
	Вал.	Номиналь- ная ставка %	Эффектив- ная ставка %	Срок платежа	Номиналь- ная стоимость	Балансо- вая стоимость	Номиналь- ная стоимость	Балансо- вая стоимость
Обеспеченные кредиты								
ПАО «Сбербанк России»	руб	13,70%	13,70%	2017	563 836	563 836	769 135	769 135
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ»	руб	16,00%	16,00%	2017-2019	1 037 276	1 037 276	990 761	990 761
ОАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»	руб	21,00%	21,00%	2016	474 056	474 056	-	-
ОАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»	руб	14,25%	14,25%	2015	-	-	151 940	151 940
ПАО «Сбербанк России»	руб	12,50%	12,50%	2016	-	-	396 209	396 209
ПАО «Сбербанк России»	руб	15,00%	15,00%	2017-2020	1 412 632	1 412 632	2 149	2 149
Неконвертируемые облигации	руб	18,00%	18,00%	2016	2 062 495	2 062 495	2 050 060	2 044 914
Необеспеченные займы	руб	0,1-5,6%	14,00%	2015-2019	32 743	32 743	143 954	143 954
Необеспеченные займы	руб	3,10%	14,00%	2015	-	-	456 170	436 727
Необеспеченные займы	руб	3,10%	15,40%	2018	461 676	332 993	-	-
Необеспеченные займы	руб	1,60%	14,00%	2019	232 813	176 613	224 948	143 609
Необеспеченные займы	руб	3,00%	14,00%	2019	150 515	105 741	146 461	90 352
Обязательства по финансовой аренде	руб	25,79%	25,79%	2018	-	6 833	-	3 697
					6 428 042	6 205 622	5 331 787	5 173 447

По состоянию на 31 декабря 2015 года обеспечением по банковским кредитам выступали следующие активы:

- Права требования на объекты жилой и нежилой недвижимости общей продаваемой площадью 126 274 квадратных метра и 149 машиномест в г. Москва и в г. Санкт-Петербург, имеющих балансовую стоимость 2 622 602 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2015 года. (на 31 декабря 2014 года: 101 583 квадратных метра и 119 машиномест в г. Москва, имеющих балансовую стоимость 2 724 848 тыс. руб.).
- Земельные участки и права аренды земельных участков, расположенных по адресам г. Москва, районы Митинская 16, 22, Ботанический сад и в г. Санкт-Петербург, Приморский район, которые учтены в составе запасов, общей стоимостью 5 996 323 тыс. руб. (на 31 декабря 2014 года: 5 395 765 тыс. руб.).
- Поручительства конечных бенефициаров Группы по обязательствам дочерних компаний АО «ИК «Гринэкс», ООО «ИК «Гринэкс», ООО «Девелоперская компания «Пионер», ООО «АН Пионер» (Санкт-Петербург), ООО «ИДК «Пионер».
- Поручительства дочерних компаний ООО «СК «Пионер», АО «ИК Гринэкс», ООО «Пионер-Инвест» (Санкт-Петербург), ООО «Петербургская строительная компания «Пионер» по обязательствам дочерних компаний, АО «ИК «Гринэкс», ООО «ИК «Гринэкс» и ООО «АН Пионер» (Санкт-Петербург), ООО «ЛендГранд».
- 100% доли в дочерних компаниях, АО «ИК «Гринэкс», ООО «ИК «Гринэкс», ООО «АН Пионер» (Санкт-Петербург), ООО «Девелоперская компания «Пионер».
- Права требования на объекты жилой и нежилой недвижимости продаваемой площадью 50 503 квадратных метров по адресам г. Москва, Митинская 16 и 22, а также Санкт-Петербург, Приморский район, которые по состоянию на 31 декабря 2015 года были проданы и по которым была признана выручка. В 2016 году Группа подала документы на оформление снятия залога, и залог был снят по 19 212 квадратным метрам.

24 Резервы

тыс. руб.	2015	2014
Резерв на расходы по завершению строительства	1 018 787	716 073
Резерв по административным штрафам	-	1 000
Итого резервы	1 018 787	717 073

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

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

25 Торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	2015	2014
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	9 895 478	9 580 022
Кредиторская задолженность поставщикам	2 521 713	1 772 148
Кредиторская задолженность в связи с приобретением инвестиционных прав	807 144	253 200
Задолженность перед персоналом	98 250	21 754
Прочие налоги к уплате	259 674	234 696
Прочая кредиторская задолженность	70 066	94 227
	13 652 325	11 956 047

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в пояснении 26.

26 Справедливая стоимость и управление рисками

(a) Классификация и оценка справедливой стоимости

(i) Финансовые активы и обязательства, справедливая стоимость которых определяется исключительно для целей раскрытия информации

Применимый Группой метод оценки финансовых инструментов, не оцениваемых по справедливой стоимости, - дисконтированные денежные потоки:

- Долговые ценные бумаги выпущенные

Справедливая стоимость долговых ценных бумаг (выпущенные неконвертируемые облигации), относящихся к уровню 2 иерархии справедливой стоимости, рассчитывается на основании котированных цен на идентичные долговые ценные бумаги, размещенные в котировальных списках ММВБ. На основании данных цен определяется рыночная ставка дисконтирования, являющаяся финансовой доходностью к погашению. Справедливая стоимость определяется путем дисконтирования ожидаемых в будущем потоков денежных средств с использованием данной рыночной ставки дисконтирования.

- Кредиты и займы

Справедливая стоимость кредитов и займов, относящихся к уровню 3 иерархии справедливой стоимости, рассчитывается определяется путем дисконтирования ожидаемых в будущем потоков денежных средств с использованием рыночной ставки дисконтирования.

- Торговая и прочая дебиторская задолженность, займы выданные

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, включенных в уровень 3 иерархии справедливой стоимости, оценивается по приведенной стоимости будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату.

- **Непроизводные финансовые обязательства**

Справедливая стоимость непроизводных финансовых обязательств, включенных в уровень 3 иерархии справедливой стоимости, рассчитывается на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. Применительно к договорам финансовой аренды рыночная ставка процента определяется исходя из ставок по подобным договорам аренды.

- (ii) **Обязательство по вознаграждениям работникам**

Обязательства по вознаграждениям работникам относятся к уровню 3 иерархии справедливой стоимости. Справедливая стоимость обязательства по вознаграждениям работникам в виде выплат на основе акций определяется справедливой стоимостью соответствующих акций, которая в свою очередь оценивается на основании дисконтированного ожидаемого результата от реализации строительных проектов компаний, акции которых предоставляются, с учетом накопленных субхолдингом убытков. В конце каждого отчетного периода изменение справедливой стоимости обязательства признается в составе прибыли или убытка за период.

- (b) **Справедливая стоимость в целях раскрытия**

По состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года у Группы отсутствуют финансовые активы и обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости, за исключением обязательств по вознаграждениям работникам. Финансовые активы и обязательства включают долговые ценные бумаги выпущенные, торговую и прочую дебиторскую задолженность, кредиты и займы, кредиторскую задолженность, справедливая стоимость которых оценивается исключительно в целях раскрытия.

По состоянию на 31 декабря 2015 года справедливая стоимость данных финансовых активов и обязательств была следующей:

- Справедливая стоимость долговых ценных бумаг выпущенных на 17 млн. руб. ниже их балансовой стоимости (31 декабря 2014 года: 49 млн. руб.);
- Справедливая стоимость кредитов и займов на 262 млн. руб. ниже их балансовой стоимости (31 декабря 2014 года: 312 млн. руб.);
- Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, займов выданных существенно не отличается от их балансовой стоимости (31 декабря 2014 года: на 92 млн. руб. ниже их балансовой стоимости);
- Справедливая стоимость прочих непроизводных финансовых обязательств существенно не отличалась от их балансовой стоимости.

- (c) **Управление финансовыми рисками**

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, политике Группы и процедурах ее оценки и управления данными рисками и о подходах к управлению капиталом. Более подробные количественные данные раскрываются в соответствующих разделах настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Основные принципы управления рисками

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

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

(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 торговой дебиторской задолженностью покупателей и выданными займами.

• Торговая дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность в основном включает задолженность покупателей за объекты нежилой недвижимости.

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

• Займы выданные

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

Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой займы предоставляются только генеральному подрядчику и субподрядчикам, которые оказывают услуги Группе и проходят индивидуальную проверку на предмет платежеспособности. Группа не требует обеспечения в отношении таких займов.

Также Группа время от времени принимает решение о размещении временно свободных денежных средств в компаниях-партнерах, оценка кредитоспособности которых проводится финансовым директором Группы. Такие займы носят краткосрочный характер и не могут быть предоставлены на срок более года.

• Гарантии

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий компаниями Группы только по обязательствам компаний Группы.

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

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	2015	2014
Займы выданные	355 734	1 070 719
Торговая дебиторская задолженность	732 056	166 860
Прочая дебиторская задолженность	133 252	131 567
Денежные средства и их эквиваленты	1 672 879	1 298 882
	2 893 921	2 668 028

Торговая и прочая дебиторская задолженность, займы выданные

тыс. руб.	Общая балансовая стоимость 2015	Обесценение 2015	Общая балансовая стоимость 2014	Обесценение 2014
Непросроченная	1 221 042	-	1 369 146	-
Просроченная более чем на год	127 593	(127 593)	127 593	(127 593)
	1 348 635	(127 593)	1 496 739	(127 593)

В течение отчетного года движение в резерве под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности и займов выданных было следующим:

тыс. руб.	2015	2014
Сальдо на 1 января	127 593	170 043
Высвобождение резерва	-	(57 900)
Прирост за отчетный год	-	15 450
Остаток на конец года	127 593	127 593

Все дебиторы Группы находятся на территории Российской Федерации.

Максимальный уровень кредитного риска применительно к торговой дебиторской задолженности по группам покупателей был по состоянию на отчетную дату следующим:

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	2015	2014
Физические лица	665 675	97 210
Юридические лица	66 381	69 650
	732 056	166 860

- **Денежные средства и их эквиваленты**

По состоянию на 31 декабря 2015 года денежные средства и их эквиваленты составили 1 672 879 тыс. руб. (в 2014 году: 1 298 882 тыс. руб), из которых 95% приходится на ПАО «Сбербанк России» (2014 год: 83%). Кредитный рейтинг данного банка соответствует уровню ВВВ- по оценкам кредитного агентства Fitch.

(ii) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности по выполнению финансовых обязательств, расчёты по которым осуществляются путём 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 напряженных условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Финансовый департамент Группы осуществляет управление риском недостатка ликвидности в соответствии с внутренними нормативными документами, утверждаемыми Руководством Группы, которые регулярно пересматриваются с учетом изменения рыночных условий.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая расчетные суммы процентных платежей и без учета влияния взаимозачетов. 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.

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

31 декабря 2015 года тыс. руб.	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	0-2 мес.	2-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства						
Обеспеченные кредиты	3 487 800	4 222 765	39 257	1 202 883	2 383 657	596 968
Необеспеченные займы	648 494	926 565	9 043	10 964	13 156	893 402
Долговые ценные бумаги выпущенные	2 062 495	2 363 120	-	2 363 120	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность (*)	3 211 117	3 227 173	2 591 779	635 394	-	-
Обязательства по договорам финансовой аренды	6 833	9 065	504	2 518	3 022	3 022
	9 416 739	10 748 688	2 640 582	4 214 879	2 399 835	1 493 392

31 декабря 2014 года тыс. руб.	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	0-2 мес.	2-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства						
Обеспеченные кредиты	2 310 195	3 132 916	70 548	478 758	507 890	2 075 720
Необеспеченные займы	814 641	1 018 607	136 789	467 334	-	414 483
Долговые ценные бумаги выпущенные (**)	2 044 914	2 195 060	-	2 195 060	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	2 400 295	2 400 295	1 809 575	590 720	-	-
Обязательства по договорам финансовой аренды	3 697	4 067	-	4 067	-	-
	7 573 742	8 750 945	2 016 912	3 735 939	507 890	2 490 203

(*) По состоянию на 31 декабря 2015 года кредиторская задолженность в связи с приобретением инвестиционных прав в размере 570 000 тыс. руб. будет погашена объектами недвижимости в построенных объектах (см. Пояснение 15 (b) i, ii), в связи с чем она исключена из балансовой стоимости.

(**) Наиболее ранний срок с учетом условий возможного досрочного погашения облигаций (см. также Пояснение 23).

(iii) Рыночный риск

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности изменение обменных курсов иностранных валют и процентных ставок, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

- **Валютный риск**

Группа не подвержена существенному валютному риску ни в 2015 году, ни в 2014.

- **Процентный риск**

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

На отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы составили:

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	2015	2014
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	355 734	1 070 719
Финансовые обязательства	(6 205 622)	(5 173 447)
	(5 849 888)	(4 102 728)

Анализ чувствительности финансовых инструментов с фиксированной ставкой процента к изменениям справедливой стоимости

Группа не учитывает финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются составе прибыли или убытка за период. Соответственно, изменение процентных ставок по состоянию на отчетную дату не повлияло бы на показатели прибыли и убытка.

(d) Управление капиталом

Руководство Группы проводит политику, направленную на поддержание стабильно высокого уровня капитала, позволяющего сохранять доверие инвесторов, кредиторов и участников рынка и обеспечивать устойчивое развитие бизнеса в будущем.

Руководство Группы держит под контролем структуру капитала, а именно отношение чистой задолженности к результатам операционной деятельности. Порядок расчета сумм чистой задолженности приведен ниже.

В 2015 году Группа уделяла внимание формированию сбалансированного ссудного портфеля и ставила перед собой цель по снижению процентных ставок.

тыс. руб.	2015	2014
Краткосрочные кредиты и займы	2 580 132	2 773 093
Долгосрочные кредиты и займы	3 625 490	2 400 354
Итого кредиты и займы	6 205 622	5 173 447
За вычетом денежных средств и их эквивалентов	(1 672 879)	(1 298 882)
Чистый долг	4 532 743	3 874 565
Результаты операционной деятельности	1 926 593	1 871 735
Финансовые расходы	(872 970)	(821 205)
Чистый долг/результаты операционной деятельности	2,35	2,07
Финансовые расходы/итого кредиты и займы	14,07%	15,87%

27 Операционная аренда

Группа арендует офисные помещения по договорам операционной аренды. По состоянию на 31 декабря 2015 года минимальные арендные платежи по договорам аренды подлежат уплате в следующем порядке:

тыс. руб.	2015	2014
Менее года	120 649	63 373
От 1 до 5 лет	206 200	-
	326 850	63 373

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. К тому же Группа не застраховала имущество и имущественные права, за исключением строительно-монтажных рисков на нескольких объектах сроком до 2016-2017 гг., балансовая стоимость незавершенного строительства по которым по состоянию на 31 декабря 2015 года составила 8 807 млн. руб. (на 31 декабря 2014 года составила 4 678 млн. руб.).

Группа не осуществляет страхования профессиональных рисков на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем или подписания акта приемки-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

(b) Судебные разбирательства

В настоящее время Группа продолжает вести судебное разбирательство относительно распределения площадей в объекте по адресу г. Москва, район Текстильщики. Данное судебное разбирательство было начато в 2014 году и включает несколько исковых заявлений, которые были проиграны в 2015 году, в связи с чем Группа отразила в составе себестоимости продаж убытки от обесценения запасов, которые предполагается передать второй стороне по инвестиционному договору, в размере 284 млн. руб. в 2015 году (2014: 60 млн. руб.), что составляет всю балансовую стоимость квартир, подлежащих передаче безвозмездно. Группа оценивает с низкой долей вероятности разрешение данного спора в свою пользу, однако планирует подать кассационные жалобы на вынесенные судебные решения.

У Группы отсутствуют другие судебные иски, результат которых мог бы существенно повлиять на финансовое положение и финансовый результат Группы.

(c) Условные налоговые обязательства

Налоговая система

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

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

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

Кроме того, по состоянию на 31 декабря 2015 года существуют вероятность дополнительных начислений по налогу на прибыль и налогу на добавленную стоимость ориентировочно на общую сумму 322 млн. руб. (по состоянию на 31 декабря 2014 года: 337 млн. руб.) в связи с заключением убыточных договоров долевого участия, реализацией объектов коммерческой недвижимости физическим лицам для использования в непроизводственной деятельности, а также некоторыми работами по отделке квартир, которые могут быть классифицированы иначе, чем строительные работы. А также ряд операций, проведенных Группой в ходе реструктуризации юридической структуры Группы и передачи внутри Группы прав собственности и аренды на земельные участки, могут привести к дополнительным требованиям со стороны налоговых органов, величина которых с достаточной точностью не может быть определена, но существенна для Группы. Руководство не отразило резерв по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает вероятность оттока денежных средств для их погашения как возможную, но не высокую.

(d) Гарантийные обязательства

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение пяти лет с момента реализации соответствующего объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года. С учетом данных за прошлые периоды о предъявленных гарантийных требованиях, сумма которых была незначительной, в настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила условных обязательств по гарантиям на выполненные работы.

29 Сделки между связанными сторонами

(a) Операции со старшим руководящим персоналом и членами их семей

(i) Вознаграждение старшего руководящего персонала

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

тыс. руб.	2015	2014
Заработная плата	172 332	84 359
Премии (см. также пояснение 30 (b))	377 868	269 395
Социальные налоги	87 978	37 953
	638 178	391 707

(ii) Прочие операции

- По состоянию на 31 декабря 2015 года старшему руководящему персоналу Группы были выданы займы в размере 61 026 тыс. руб. (на 31 декабря 2014 года: 6 089 тыс. руб.) сроком погашения до 2016-2017 года под 7-7.5%.
- В 2013 году Группа выпустила неконвертируемые облигации (см. также пояснение 23), 15 000 шт. из которых приобрел генеральный директор Группы за 15 000 тыс. руб.

(b) Операции с участием прочих связанных сторон

Операции со связанными сторонами носят единичный характер, все расчеты по операциям со связанными сторонами подлежат урегулированию денежными средствами в течение двенадцати месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной.

Информация об операциях Группы с прочими связанными сторонами представлена в следующих таблицах.

(i) Расходы

тыс. руб.	Сумма операций		Балансовые остатки	
	2015	2014	2015	2014
Полученные риэлторские услуги по продаже объектов Группы	5 251	26 332	(2 258)	5 481
Полученные услуги по коммунальному обслуживанию объектов Группы	55 396	531	89 753	-
Аренда и прочие операции	26 716	-	(935)	-
	87 363	26 863	86 560	5 481

(ii) Займы

тыс. руб.	Сумма операций		Балансовые остатки	
	2015	2014	2015	2014
Займы выданные	-	-	202 122	204 322
Займы полученные	-	-	(625 115)	(707 761)
Эффект от первоначального признания займов полученных	(112 680)	(157 366)		
Финансовые расходы	40 358	81 497		
	(71 322)	(75 869)	(422 993)	(503 439)

(iii) Авансы полученные

Группа получила авансы от связанной стороны за апартаменты в объекте Зеленогорск, район г. Санкт-Петербург, в размере 33 146 тыс. руб.

(с) Политика ценообразования

Рыночные цены не обязательно берутся за основу при установлении цен в сделках между связанными сторонами.

30**Значительные дочерние предприятия**

Организация	Страна регистрации	Косвенная доля участия	
		2015	2014
Управляющие компании – субхолдинговые предприятия (а)			
ООО «Пионерстрой Инвест»	Россия	99%	99%
ООО «Пионер-Инвест» (Санкт-Петербург) (b)	Россия	93%	93%
Прочие дочерние предприятия			
ООО «СК «Пионер»	Россия	99%	99%
ООО «АРТ-Строй»	Россия	99%	99%
ООО «ИДК «МК»	Россия	99%	99%
ЗАО «ИК «Гринэкс»	Россия	99%	99%
ООО «ИК «Гринэкс»	Россия	99%	99%
ООО «ДК «Пионер»	Россия	99%	99%
ООО «ПСК «Пионер»	Россия	93%	93%
ООО «АНТАРЕС-Стройинвест»	Россия	93%	93%
ООО «АН «Пионер» (Санкт-Петербург)	Россия	93%	93%
ООО «Центр Ипотечных кредитов»	Россия	93%	93%

(а) В связи с тем, что управляющая компании ООО «Пионер-Инвест» (Санкт-Петербург) – субхолдинговое предприятие – имела отрицательные чистые активы по состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года, неконтролирующая доля участия в консолидированной финансовой отчетности не признавалась.

По состоянию на 31 декабря 2015 года чистые активы ООО «Пионерстрой Инвест» были положительными, и неконтролирующей доля участия была признана в размере 13 938 тыс. руб. (на 31 декабря 2014 года: 13 944 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2015 года неконтролирующая доля была признана в размере 14 841 тыс. руб. (31 декабря 2014 года: 14 692 тыс. руб.) на дочернем предприятии ООО «ИДК «МК», которое выступало застройщиком проекта Тушино, завершеного строительством и введенного в эксплуатацию в 2012-2013 годах.

Следующая таблица содержит обобщенную информацию до исключения внутригрупповых расчетов в отношении ООО «ИДК «МК».

тыс. руб.	2015	2014
Внеоборотные активы	818 059	75 806
Оборотные активы	2 005 434	2 090 651
Долгосрочные обязательства	(612 302)	(164 230)
Текущие обязательства	(727 134)	(533 001)
Чистые активы	1 484 057	1 469 227
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	(14 841)	(14 692)
Выручка	34 337	165 636
Прибыль и общий совокупный доход за год	14 830	135 785

- (б) В феврале 2011 года акционером, владеющим 7% долей в управляющей компании направления Санкт-Петербург ООО «Пионер-Инвест» и являющимся одним из руководящих сотрудников Группы, дополнительно выкуплена доля в размере 13% по номинальной стоимости в размере 1,3 тыс. руб. Заключенное соглашение предусматривает пятилетнее ограничение на продажу или иное отчуждение приобретенной доли, а также обязательство по продаже данной доли Группе по той же номинальной стоимости в случае прекращения трудовых отношений в течение следующих пяти лет с момента заключения соглашения. Таким образом неконтролирующая доля участия в ООО «Пионер-Инвест» (Санкт-Петербург) составит 20% в феврале 2016 года.

На дату выкупа субхолдинг ООО «Пионер-Инвест» и подконтрольные ему предприятия Группы имела отрицательные чистые активы. Однако, в рамках данного субхолдинга реализуется строительный проект, срок окончания которого 2016 год. С учетом указанных условий руководство Группы оценило справедливую стоимость 13% доли в ООО «Пионер-Инвест» в размере 80 млн. руб. и отразило разницу между справедливой стоимостью и стоимостью приобретения, относящуюся к работе руководящего сотрудника составе расходов на премии в размере 24 457 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2014 года.

В 2015 году роста справедливой стоимости доли не было, дополнительных начислений не производилось.

31 События после отчетной даты

(i) В первом квартале 2016 года дочерней компанией ООО «Инвестиции и девелопмент» были получены денежные средства в размере 445 118 тыс. руб. в рамках первого и второго транша по кредитному договору с АО «Россельхозбанк». Привлеченные средства направляются на финансирование строительства проекта Зеленогорск.

(ii) В январе 2016 года дочерняя компания ООО «РДК Пионер» приобрела право аренды земельного участка на территории проекта Ботанический Сад-2 в размере 75 000 тыс. руб. Площадь участка составляет 2.6 тыс. м².

(iii) В феврале 2016 года дочерняя компания ООО «ДК Пионер» приобрела ранее арендованный земельный участок на территории проекта Ботанический Сад-1 за 171 100 тыс. руб. Площадь участка составляет 23 тыс. м².

(iv) В марте 2016 года дочерняя компания ООО «ДК Пионер» приобрела право аренды земельного участка на территории проекта Ботанический Сад-1 в размере 79 000 тыс. руб. Площадь участка составляет 2.7 тыс. м²

(v) В марте 2016 года дочерней компанией «ДК Пионер» был выигран аукцион на право приобретения 100% доли в ООО «Ботанический сад» (правообладатель земельных участков под застройку). Проект ориентировочно предусматривает строительство апарт-отелей площадью 33 тыс. м² и нежилых помещений 53 тыс. м².

32 База для оценки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости, за исключением обязательств по выплатам на основе акций.

33 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.

(a) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

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

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

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

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

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

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

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

Уставы некоторых дочерних предприятий, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, предусматривают, что в случае выхода одного из участников стоимость его доли должна быть оплачена. В следствие этого неконтролирующая доля участия в таких дочерних предприятиях признается в составе прочей кредиторской задолженности. В случае отрицательных чистых активов в дочерних предприятиях актив и доход по неконтролирующей доле участия не признаются.

(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.

Приобретение контроля в капитале компаний, которые не ведут операционную деятельность, а являются держателями актива, ставшей причиной такого приобретения в целях его дальнейшего использования Группой отражается в учете как приобретение актива. Возмещение, уплаченное за такие компании, отражается как покупная стоимость актива за вычетом других активов и обязательств, идентифицируемых в ходе приобретения и признаваемых по их справедливой стоимости.

(iv) Приобретения бизнеса у предприятий под общим контролем

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в предприятиях, находящихся под контролем акционера контролирующего Группу, учитываются как если бы соответствующая сделка приобретения имела место в начале самого раннего из представленных в отчетности сравнительных периодов, или на дату установления общего контроля, если последняя наступила позже; для этих целей сравнительные данные пересчитываются. Приобретенные активы и обязательства признаются по их прежней балансовой стоимости, отраженной в консолидированной финансовой отчетности контролирующего акционера Группы. Компоненты капитала приобретенных предприятий складываются с соответствующими компонентами капитала Группы за исключением уставного капитала приобретенных предприятий, который признается как часть добавочного капитала. Любые суммы денежных средств, уплаченных в сделке по приобретению, отражаются непосредственно в составе капитала.

(v) 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, возникшая 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.

(vi) Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются. Нереализованная прибыль по операциям с объектами инвестиций, учитываемыми методом долевого участия, исключается за счет уменьшения стоимости инвестиции в пределах доли участия Группы в соответствующем объекте инвестиций. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

(b) Выручка

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

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

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

Момент передачи рисков и выгод изменяется в зависимости от конкретных условий договора продажи. В отношении реализации объекта недвижимости передача, как правило, происходит, когда соответствующее здание признается государственной комиссией, организованной местными органами власти для приемки законченных объектов (Госкомиссия), пригодным к эксплуатации на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. В случаях, когда договоры на продажу квартиры заключаются после приемки дома Госкомиссией, выручка от реализации признается на момент заключения данных договоров.

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

(ii) Выручка от оказания услуг по отделке квартир

Выручка по отделке квартир, где данный вид услуг является отдельным компонентом выручки, признается по мере оказания услуг пропорционально фактически понесенным затратам к общим планируемым затратам по каждой квартире отдельно от выручки по реализации объектов недвижимости.

(iii) Выручка от реализации строительных услуг

Выручка от реализации услуг по строительству включает строительные услуги, которые предоставляются по конкретному запросу заказчика.

Выручка от реализации услуг по строительству признается ежемесячно в соответствии со следующими принципами:

- Если результат договора на строительство может быть надежно оценен, то выручка признается пропорционально стадии завершенности работ. По мнению руководства, результат договора на строительство может быть надежно оценен при достижении определенного отношения фактических затрат к плановым.
- Если отношение фактических затрат к бюджетным ниже определенного порога, то выручка признается только в размере понесенных затрат по контракту, вероятных к возмещению.

Стадия завершенности работ по договору оценивается ежемесячно как отношение фактических затрат к бюджетным затратам и фиксируется в актах выполненных работ, подписанных Группой и заказчиком. Группа признает убыток по незавершенным контрактам в том периоде, когда такие убытки идентифицированы.

(iv) Услуги по управлению объектами недвижимости

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

(v) Услуги оформления

Выручка по договорам на оказание услуг по оформлению права собственности на квартиры признается на дату оформления собственности.

(vi) Предоставление в аренду имущества

Выручка от сдачи в аренду имущества признается ежемесячно на основе заключенных договоров аренды линейным методом на протяжении срока аренды. Сумма предоставленных стимулов признается как составная часть общей выручки по аренде на протяжении срока аренды. Доходы от аренды имущества признаются в составе выручки в случае, если Группа ведет данный вид деятельности на регулярной основе и планирует заниматься им длительно.

Арендная плата за аренду объектов, находящихся на земельном участке под застройку и подлежащих сносу, относится к прочим операционным доходам. Доходы уменьшаются на сумму расходов по содержанию таких объектов.

(с) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

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

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента.

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

Группа использует исключение из МСФО (IAS) 23 «Затраты, связанные с привлечением займов», которое позволяет не распространять требование стандарта на запасы при соблюдении определенных условий. В связи с этим затраты по займам не включаются в себестоимость строящихся объектов, а списываются по мере их возникновения.

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

(d) Функциональная валюта

Операции в иностранной валюте пересчитываются в функциональную валюту предприятий Группы – российский рубль – по обменным курсам на даты совершения этих операций. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, рассчитанной по эффективной ставке процента с учетом платежей в отчетном периоде, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в составе прибыли или убытка за период.

(e) Вознаграждения работникам**(i) Краткосрочные вознаграждения**

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется, соответствующие расходы признаются по мере выполнения работниками своих трудовых обязанностей. В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты премиальных или участия в прибылях, признается обязательство, если у Группы есть действующее правовое или конструктивное обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшего в результате осуществления работником своей трудовой деятельности в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

(ii) Социальные налоги

Обязательства Группы по осуществлению взносов в фонды, через которые реализуются пенсионные планы с установленными взносами, ограничиваются социальными налогами, признаются в качестве расходов по вознаграждениям работникам в составе прибыли или убытка за те периоды, в которых работники оказывали соответствующие услуги в рамках трудовых договоров.

(iii) Выплаты на основе акций

Как раскрыто в пояснении 30 у Группы есть выплаты на основе акций, которые были классифицированы как операции, предусматривающие урегулирование денежными средствами.

Справедливая стоимость предоставленных долевых инструментов оценивается на дату предоставления прав. Данная стоимость признается в качестве расхода на оплату труда в течение срока до окончательного перехода прав на долевые инструменты, с отражением корреспондирующих сумм в обязательствах по вознаграждениям работникам. В конце каждого отчетного периода, вплоть до даты урегулирования расчетов, признанное обязательство оценивается по справедливой стоимости, а ее изменения признаются в составе прибыли или убытка за период.

(f) Налог на прибыль

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

(ii) Отложенный налог

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

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не оказывающей влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние, 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; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

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

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

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

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

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

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

(g) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства, по которым Группа выступает в качестве заказчика и (или) застройщика, средства, инвестированные в сырье и материалы, а также готовую продукцию.

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

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основании понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты включают прямые расходы и общие затраты, включая расходы по разрешительной, технической и прочей документации, аренду и стоимость приобретения земли, расходы на строительство и подключение сетей, благоустройство и прочие общие затраты, которые распределяются на готовые площади следующим образом:

- стоимость машиномест определяется как цена их возможной реализации, уменьшенная на среднюю маржу по проекту;
- оставшаяся стоимость строительства, определяемая как стоимость объекта недвижимости, уменьшенная на определенную выше стоимость машиномест, распределяется на готовые отдельные квартиры и коммерческие помещения пропорционально их площади.

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

Строительство жилых домов может требовать:

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

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

Стоимость запасов, кроме объектов средств инвестированных в строительство объектов недвижимости и незавершенного строительства, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты, понесенные на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния.

Операционный цикл строительного проекта может превышать двенадцать месяцев, потому запасы по проектам включаются в состав оборотных активов, даже если в течение двенадцати месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается. Руководство Группы считает началом активного девелопмента оформление градостроительного плана земельного участка и получение разрешения на строительство первых корпусов микрорайона.

(h) Основные средства**(i) Признание и оценка**

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

В себестоимость включаются затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка.

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

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

(ii) Последующие затраты

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

Каждый значительный компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, 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:

- шоурумы и неотделимые улучшения арендованных помещений 6-10 лет;
- прочие здания 40 лет;
- сети 25 лет;
- Прочие основные средства 3-5 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.

(i) Нематериальные активы

(i) Инвестиционные права

Расходы, связанные с поиском земельных участков для их последующей застройки, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их возникновения.

Расходы на приобретение инвестиционных прав, необходимых для начала строительства, учитываются в составе нематериальных активов в том случае, если строительство осуществимо с технической точки зрения и экономически обосновано, а также при наличии у Группы достаточных средств для завершения строительства. Стоимость инвестиционных прав включает расходы на приобретение и / или заключение договоров аренды земельных участков, а также расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости на конкретном участке и иные аналогичные расходы, понесенные до оформления градостроительного плана земельного участка и получения разрешения на строительство первых корпусов микрорайона.

Инвестиционные права, при первоначальном приобретении признаются в качестве нематериальных активов и до начала активного строительства отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. В момент оформления градостроительного плана земельного участка и получения разрешения на строительство первых корпусов микрорайона стоимость инвестиционных прав списывается в состав запасов как незавершенное строительство.

(ii) Прочие нематериальные активы

Прочие нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

(iii) Последующие затраты

Последующие затраты капитализируются в стоимости конкретного актива только в том случае, если они увеличивают будущие экономические выгоды, заключенные в данном активе. Все прочие затраты, включая таковые в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвила, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

(iv) Амортизация

Амортизационные отчисления рассчитываются на основе фактической стоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом остаточной стоимости этого актива. Применительно к нематериальным активам, отличным от гудвила, амортизация начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в составе прибыли или убытка за период линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в соответствующих активах. Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- торговые знаки 10-20 лет.

В конце каждого отчетного года методы амортизации, сроки полезного использования и величины остаточной стоимости анализируются на предмет необходимости их пересмотра и в случае необходимости пересматриваются.

(j) Инвестиционная собственность

Инвестиционная собственность включает объекты недвижимого имущества, которые используются в целях получения арендного дохода или дохода от прироста их стоимости.

Объект инвестиционной собственности первоначально признается по фактической стоимости. После первоначального признания все объекты инвестиционного имущества оцениваются по справедливой стоимости. Прибыль или убыток, возникающие в результате изменения справедливой стоимости инвестиционной собственности, отражаются в составе прибыли или убытка за период.

(k) Финансовые инструменты**(i) Непроизводные финансовые активы**

К непроизводным финансовым активам относятся прочие инвестиции (займы выданные), торговая и прочая дебиторская задолженность, денежные средства и их эквиваленты.

Группа первоначально признает займы и дебиторскую задолженность, а также депозиты на дату их выдачи/возникновения. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной по договору, который представляет собой финансовый инструмент.

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по этому финансовому активу, либо когда она передает свои права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств по этому финансовому активу в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив. Любая доля участия в переданном финансовом активе, возникшая или оставшаяся у Группы признается в качестве отдельного актива или обязательства.

▪ ***Займы и дебиторская задолженность***

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

▪ ***Денежные средства и эквиваленты денежных средств***

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе, банковские депозиты до востребования и высоколиквидные инвестиции, срок погашения которых при первоначальном признании составляет три месяца или меньше.

(ii) Непроизводные финансовые обязательства

Непроизводные финансовые обязательства включают кредиты и займы, долговые ценные бумаги выпущенные и кредиторскую задолженность по торговым и иным операциям.

Первоначальное признание выпущенных долговых ценных бумаг осуществляется на дату эмиссии. Все прочие финансовые обязательства первоначально признаются на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной по договорным правам и обязательствам в отношении такого инструмента.

Группа прекращает признание финансового обязательства в тот момент, когда прекращаются 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 исполнимое право на их взаимозачет и намерена либо произвести расчеты по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и погасить обязательство одновременно.

Такие финансовые обязательства при первоначальном признании оцениваются по справедливой стоимости за вычетом непосредственно относящихся к осуществлению сделки затрат. После первоначального признания эти финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

(iii) 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.

(I) Обесценение**(i) Непроизводные финансовые активы**

По состоянию на каждую отчетную дату финансовый актив оценивается на предмет наличия объективных свидетельств его возможного обесценения. Финансовый актив является обесценившимся, если существуют объективные свидетельства того, что после первоначального признания актива произошло повлекшее убыток событие, и что это событие оказало негативное влияние на ожидаемую величину будущих потоков денежных средств от данного актива, величину которых можно надежно рассчитать.

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

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

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

(ii) Нефинансовые активы

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, за исключением 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.

Возмещаемая стоимость актива или ЕГДС, представляет собой наибольшую из двух величин: ценности использования этого актива (этой единицы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой

ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, специфичные для данного актива или ЕГДС.

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

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

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

(m) Резервы

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) Гарантийные обязательства

Резерв в отношении предоставленных гарантий признается в момент продажи соответствующих продуктов или услуг. Величина такого резерва рассчитывается исходя из исторических данных, накопленных за прошлые периоды, с применением взвешивания всех возможных исходов по коэффициентам вероятности наступления каждого из них.

(ii) Обременительные договоры

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

(iii) Резерв на расходы по завершению строительства

Как описано выше в пояснении 31(g), Группа заключает договоры инвестирования и соинвестирования на строительство жилых домов с условием безвозмездного строительства объектов инфраструктуры в обмен на получение разрешения на застройку, например, электроподстанций и электросетей, систем водоснабжения и канализации, автодорог.

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

(iv) Резерв по налоговым обязательствам

Группа начисляет резервы по уплате налогов в отношении налоговых рисков, включая пени и штрафы, в случаях, когда налог подлежит уплате в соответствии с требованиями действующего законодательства. Такие резервы формируются и, при необходимости, корректируются за период, в течение которого налоговые органы могут проводить проверку полноты расчетов с бюджетом по налогам. По истечении указанного периода производится высвобождение резерва. Резервы по уплате налогов отражаются в составе расхода по налогу на прибыль или себестоимости реализованной продукции.

(n) Аренда

(i) Определение наличия в соглашении элемента аренды

На дату начала отношений по соглашения Группы 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 Группы 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, Группы 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.

(ii) Арендованные активы

Если Группы удерживает активы на основании договоров аренды, в соответствии с которыми Группы 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 постоянной.

(iv) 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.

(o) 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 руководством Группы с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов, в отношении каждого операционного сегмента.

Отчетные данные о результатах деятельности сегментов, направляемые руководству Группы включают статьи, которые относятся к сегменту непосредственно, а также те, которые могут быть отнесены к нему на обоснованной основе.

Капитальные затраты сегмента представляют собой общую сумму затрат, понесенных в отчетном году на приобретение основных средств и нематериальных активов, за исключением гудвила.

Ценообразование в операциях между сегментами осуществляется на условиях независимости сторон.

34 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснениям еще не вступили в силу по состоянию на 31 декабря 2015 года, и их требования не учитывались при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности. Следующие из указанных стандартов и разъяснений могут оказать потенциальное влияние на деятельность Группы. Группа планирует принять указанные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу и еще не проанализировала их вероятные последствия с точки зрения его влияния на финансовое положение и результаты деятельности Группы.

- МСФО (IFRS) 9 «*Финансовые инструменты*», опубликованный в июле 2014 года, заменяет существующий МСФО (IAS) 39 «*Финансовые инструменты: признание и оценка*». МСФО (IFRS) 9 включает пересмотренное руководство в отношении классификации и оценки финансовых активов, включая новую модель ожидаемых кредитных убытков для оценки обесценения и новые общие требования по учету хеджирования. Также новый стандарт оставляет в силе руководство в отношении признания и прекращения признания финансовых инструментов, принятое в МСФО (IAS) 39. МСФО (IFRS) 9 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Разрешается досрочное применение стандарта. Группа признает, что новый стандарт вводит много изменений в учет финансовых инструментов и что он, скорее всего, окажет значительное влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы.
- МСФО (IFRS) 15 «*Выручка по договорам с покупателями*» устанавливает общую систему принципов для определения того, должна ли быть признана выручка, в какой сумме и когда. Стандарт заменяет действующее руководство в отношении признания выручки, в том числе МСФО (IAS) 11 «*Договоры на строительство*», МСФО (IAS) 18 «*Выручка*» и разъяснение КРМФО (IFRIC) 13 «*Программы лояльности клиентов*». основополагающий принцип нового стандарта состоит в том, что предприятие признает выручку, чтобы отразить передачу обещанных товаров или услуг покупателям в сумме, соответствующей возмещению, на которое предприятие, в соответствии со своими ожиданиями, получит право в обмен на эти товары или услуги. Новый стандарт предусматривает подробные раскрытия в отношении выручки, включает руководство по учету операций, которые ранее не рассматривались в полном объеме, а также улучшает руководство по учету соглашений, состоящий из многих элементов. МСФО (IFRS) 15 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Разрешается досрочное применение стандарта.
- МСФО (IFRS) 16 «*Аренда*» заменяет действующее руководство в отношении учета аренды, включая МСФО (IAS) 17 «*Аренда*», КРМФО (IFRIC) 4 «*Определение наличия в соглашении признаков договора аренды*», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «*Операционная аренда – стимулы*» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «*Анализ сущности сделок, имеющих юридическую форму аренды*». Новый стандарт отменяет двойную модель учета, применяемую в настоящее время в учете арендатора. Данная модель требует классификацию аренды на финансовую аренду, отражаемую на балансе, и операционную аренду, учитываемую за балансом. Вместо нее вводится единая модель учета, предполагающая отражение аренды на балансе и имеющая сходство с действующим в настоящее время учетом финансовой аренды. Для арендодателей правила учета, действующие в настоящее время, в целом сохраняются – арендодатели продолжают классифицировать аренду на финансовую и операционную. МСФО (IFRS) 16 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Разрешается досрочное применение стандарта при условии, что МСФО (IFRS) 15 «*Выручка по договорам с покупателями*» будет также применен.

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

- МСФО (IFRS) 14 «*Счета отложенных тарифных изменений*».
- «*Порядок учета сделок по приобретению долей участия в совместных операциях*» (поправки к МСФО (IFRS) 11)».
- «*Уточнение допустимых методов начисления амортизации*» (поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 38).

- *«Метод долевого участия применительно к отдельной финансовой отчетности»* (поправки к МСФО (IAS) 27).
 - *«Продажа или вложение активов в рамках сделки между инвестором и его ассоциированным или совместным предприятием»* (поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28).
 - *Проект «Усовершенствования МСФО»*. Цикл: 2012–2014 годы – различные стандарты.
 - *«Инвестиционные организации: применение освобождения от необходимости консолидации»* (поправки к МСФО (IFRS) 10, МСФО (IFRS) 12 и МСФО (IAS) 28).
- «Проект по пересмотру требований к раскрытию информации»* (поправки к МСФО (IAS) 1).

Прошнуровано, сброшюровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 57 (пятьдесят семь)
листов.


Фонарева С.Б.
Директор АО «КПМГ»

