



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

Консолидированная
финансовая отчетность

за год, закончившийся 31 декабря 2015 г.,

и аудиторское заключение

Содержание

Аудиторское заключение	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	4
Консолидированный отчет о финансовом положении	5
Консолидированный отчет об изменениях в капитале.....	6
Консолидированный отчет о движении денежных средств	7
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	9



Акционерное общество «КПМГ»
Пресненская наб., 10
Москва, Россия 123317
Телефон +7 (495) 937 4477
Факс +7 (495) 937 4400/99
Internet www.kpmg.ru

Аудиторское заключение

Акционерам и Совету директоров

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

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности Акционерного общества Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр» (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 примечаний, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

Ответственность руководства аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность 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

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

Зарегистрировано Московской регистрационной палатой. Свидетельство от 7 сентября 1999 года № 035030.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по городу Москве за № 102773003401 8 августа 2002 года. Свидетельство серии 77 № 009016600.

109147, город Москва, улица Варшавская, дом 21А, строение 1.

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

Зарегистрировано Московской регистрационной палатой. Свидетельство от 26 мая 1992 года № 011585.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по городу Москве за № 1027700125328 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 10301000604.

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.

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»

17 июня 2016 года

Москва, Российская Федерация



Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за год, закончившийся 31 декабря 2015 г.

тыс. руб.	Примечание	2015	2014
Выручка	10	12 608 529	20 269 612
Себестоимость продаж	11(a)	(10 444 966)	(16 794 689)
Валовая прибыль		2 163 563	3 474 923
Административные и коммерческие расходы	11(b)	(1 343 014)	(1 861 399)
Прочие операционные доходы	11(c)	213 312	285 197
Прочие операционные расходы	11(d)	(536 108)	(106 696)
Операционная прибыль		497 753	1 792 025
Финансовые доходы	11(e)	18 196	7 905
Финансовые расходы	11(e)	(380 571)	(283 797)
Прибыль до налогообложения		135 378	1 516 133
Расходы по налогу на прибыль	12	37 747	(403 837)
Прибыль за отчетный год		173 125	1 112 296
Общий совокупный доход за отчетный год		173 125	1 112 296
Прибыль и общий совокупный доход, причитающийся:			
Акционерам Компании		173 125	1 112 296
Держателям неконтролирующей долей		-	-
Прибыль на акцию			
Базовая и разведенная прибыль на акцию (руб.)	13	55	352

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством 17 июня 2016 г. и от имени руководства Группы ее подписали:


Долгин А.В. Генеральный Директор
Лукин А.В. Начальник ОЦФО

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2015 г.

<i>тыс. руб.</i>	Приме- чение	31 декабря 2015 г.	31 декабря 2014 г.
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Нематериальные активы	14	66 636	47 601
Основные средства	15	4 598 234	4 940 591
Инвестиционное имущество	16	263 779	263 779
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	26 785	100 875
Сумма, причитающаяся с заказчиков по договорам строительного подряда	20	-	20 421
Прочие долгосрочные инвестиции		11 025	11 025
Отложенные налоговые активы	12	229 358	95 104
Итого внеоборотные активы		5 195 817	5 479 396
Оборотные активы			
Запасы	17	7 127 858	7 193 324
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18,20	2 395 667	2 949 533
Авансы выданные и прочие предоплаты	19	4 262 680	952 418
Текущий налог на прибыль		122 001	58 214
Прочие краткосрочные инвестиции		62 000	65 000
Денежные средства и их эквиваленты	21	658 063	317 988
Итого оборотных активов		14 628 269	11 536 477
Итого активов		19 824 086	17 015 873
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал	22	315 913	315 913
Нераспределенная прибыль		7 170 339	7 357 355
Итого собственного капитала		7 486 252	7 673 268
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	-	-
Обязательства по финансовой аренде	23	182 658	318 769
Отложенные налоговые обязательства		436 481	562 675
Итого долгосрочных обязательств		619 139	881 444
Краткосрочные обязательства			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	24	2 395 813	3 313 561
Авансы, полученные от покупателей	25	6 992 521	1 971 592
Кредиты и займы	23	1 320 181	2 182 029
Текущая часть обязательств по финансовой аренде	23	172 397	144 115
Резервы и прочие начисления	26	368 596	296 206
Задолженность по налогам, кроме налога на прибыль	27	414 548	539 927
Обязательства по текущему налогу на прибыль		54 639	13 731
Итого краткосрочных обязательств		11 718 695	8 461 161
Итого обязательств		12 337 834	9 342 605
Итого собственного капитала и обязательств		19 824 086	17 015 873

Консолидированный отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2015 г.

тыс. руб.	Уставный капитал	Нераспреде- ленная прибыль	Итого капитал, приходящийся на собственников Компании	Итого капитал
На 1 января 2014 г.	315 913	6 355 712	6 671 625	6 671 625
Прибыль и общий совокупный доход за 2014 год	—	1 112 296	1 112 296	1 112 296
Дивиденды	—	(110 653)	(110 653)	(110 653)
Остаток на 31 декабря 2014 г.	315 913	7 357 355	7 673 268	7 673 268
Прибыль и общий совокупный доход за 2015 год	—	173 125	173 125	173 125
Дивиденды	—	(360 141)	(360 141)	(360 141)
Остаток на 31 декабря 2015 г.	315 913	7 170 339	7 486 252	7 486 252

Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2015 г.

тыс. руб.	Приме- чание	2015	2014
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Денежные поступления от покупателей и заказчиков		17 910 775	20 908 134
Денежные платежи поставщикам		(11 497 884)	(15 277 871)
Денежные платежи работникам		(2 218 092)	(2 691 459)
Денежные средства, направленные на обеспечение заявок на участие в аукционах		(199 709)	(158 217)
Возврат обеспечения заявок на участие в аукционах		152 006	158 217
Уплаченный налог на прибыль		(246 156)	(360 352)
Платежи по налогам и сборам, за исключением налога на прибыль		(2 069 418)	(2 284 202)
Прочие платежи		(3 293)	(1 093)
Чистые потоки денежных средств от операционной деятельности		1 828 229	293 157
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от продажи основных средств		2 272	1 189
Покупка основных средств		(67 868)	(125 459)
Выдача займа связанной стороне			(25 000)
Погашение займов выданных		3 000	-
Полученные проценты		9 815	5 023
Чистые потоки денежных средств, использованные в инвестиционной деятельности		(52 781)	(144 247)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заёмных средств		5 141 981	4 323 634
Погашение заёмных средств		(6 003 830)	(3 024 321)
Выплаты обязательств по финансовой аренде		(261 001)	(352 578)
Проценты уплаченные		(258 157)	(173 145)
Выплата дивидендов		(54 366)	(636 676)
Чистые потоки денежных средств, использованные в финансовой деятельности		(1 435 373)	136 914
Нетто увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		340 075	285 824
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января за вычетом овердрафта	21	317 988	32 164
Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря	21	658 063	317 988
Неденежные операции:			
Зачет встречных требований по договорам строительного подряда	10	1 724 154	2 984 035
Приобретение основных средств по договорам финансовой аренды	23	3 436	221 324

Оглавление

Основа подготовки отчетности	10
1. Отчитывающееся предприятие	10
2. Заявление о соответствии МСФО	11
3. Функциональная валюта и валюта представления отчетности	11
4. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	11
5. Дочерние предприятия	13
Учетная политика	13
6. База для оценки	13
7. Применение новых и измененных стандартов и разъяснения	14
8. Основные положения учетной политики	14
9. Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию	29
10. Выручка	31
11. Доходы и расходы	31
12. Налог на прибыль	33
13. Прибыль на акцию	34
Активы	
14. Нематериальные активы	35
15. Основные средства	36
16. Инвестиционное имущество	37
17. Запасы	38
18. Торговая и прочая дебиторская задолженность	39
19. Авансы выданные и прочие предоплаты	
20. Договоры строительного подряда (не закрытые)	41
21. Денежные средства и их эквиваленты	42
Пассивы	42
22. Уставный капитал	42
23. Кредиты и займы	43
24. Торговая и прочая кредиторская задолженность	44
25. Авансы, полученные от покупателей	45
26. Резервы и прочие начисления	45
27. Задолженность по налогам, кроме налога на прибыль	
Справедливая стоимость и управление рисками	
28. Справедливая стоимость и управление рисками	46
29. Операционная аренда	51
30. Принятые обязательства	51
31. Условные активы и обязательства	51
32. Связанные стороны	53
33. События после отчетной даты	55

Основа подготовки отчетности

1. Отчитывающееся предприятие

1.1. Организационная структура и деятельность

ОАО ХК «ГВСУ «Центр» в соответствии с изменениями в Гражданском Кодексе Российской Федерации согласно Федеральному закону от 05.05.2014 № 99-ФЗ было переименовано в акционерное общество 15 октября 2014 г.

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

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

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

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

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

Группа входит в десятку крупнейших строительных компаний Москвы и обладает значительным опытом строительства типового жилья экономического класса, монолитных домов повышенной комфортности, а также возведения уникальных сооружений. В 2015 и 2014 годах Группа осуществляла деятельность в Москве, Московской и Ленинградской областях.

В 2015 году акциями Компании владели 1 941 акционер, из них два юридических лица – ЗАО «Проффинанс» и ООО «ИнвестКапитал» и 1 939 физических лиц. ЗАО «Проффинанс» принадлежало 2 366 107 шт. обыкновенных акций, что составляет 99,86% и 699 151 привилегированных акций, что составляет 88,52 %, соответственно.

ЗАО «Проффинанс» на 100 % принадлежит ООО «Развитие-Строй», участниками которого по состоянию на 31 декабря 2015 г. являлись Ротенберг Б.Р. (67,4325 %, конечная контролирующая сторона) (на 31 декабря 2014 г. Оболенский А.А. – 67.5%) и ЗАО «УК «Развитие» (32.5%), 100% акционерного капитала которого принадлежит Черкасову М.А.

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

Единоличный исполнительный орган на 31.12.2015 г. ЗАО «УК «Развитие».

Группа прекратила договорные отношения с ЗАО «УК «Развитие» с 1 января 2016 года.

1.2. Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

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. Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее «МСФО») и требованиями Федерального закона 208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности».

3. Функциональная валюта и валюта представления отчетности

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

4. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

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

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

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

- Отложенные налоговые активы (Примечание 12);
- Сроки полезного использования нематериальных активов и основных средств (Примечания 14 и 15);
- Справедливая стоимость инвестиционного имущества (Примечание 16);
- Обесценение запасов (Примечание 17);
- Оценочные резервы в отношении торговой дебиторской задолженности (Примечание 18);
- Резервы и прочие начисления (Примечание 26);
- Условные обязательства (Примечание 31).

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

- Признание финансового результата по незавершённым договорам строительного подряда (Примечание 20).

Справедливая стоимость

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

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

Уровень 1 – котированные на активных рынках цены на идентичные активы или обязательства;

Уровень 2 – исходные данные, кроме котированных цен, входящих в Уровень 1, которые являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, либо напрямую, либо косвенно;

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

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

Группа признает переводы между уровнями иерархии справедливой стоимости на дату окончания отчетного периода, в течение которого данное изменение имело место. Дальнейшая информация об активах, оценённых по справедливой стоимости, её иерархии и допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в следующих примечаниях:

- Инвестиционное имущество (Примечание 16);
- Финансовые инструменты (Примечание 28).

5. Дочерние предприятия

Группа состоит из следующих компаний:

Название Компании	Доля в капитале на 31 декабря 2015г.	Доля в капитале на 31 декабря 2014г.	Вид деятельности	Адрес
АО ХК «ГВСУ «Центр»			Холдинговая компания	Москва г., Воронцовская ул., д. № 21 А, строение 1
ЗАО «66 МОЗ»	100%	100%	Производство строительных материалов	Москва г., 4-й Лихачевский пер., д.2
ЗАО «250 ЗЖБИ»	100%	100%	Производство строительных материалов	Московская обл., Серпухов г., ул. Дзержинского, д.1
ЗАО «183 МЗ»	100%	100%	Производство строительных материалов	Московская обл., Балашихинский р-н, Черновская пр-на, Восточное ш., д. № 5
ЗАО «179 ПСК»	100%	100%	Сдача в аренду собственного недвижимого имущества	Московская обл., Мытищинский р-н, Мытищи г., Олимпийский пр-кт, д. № 52 А
ЗАО «198 КЖИ»	100%	100%	Производство строительных материалов	Московская обл., Можайский р-н, пос. Строитель
ЗАО «ГВСУ – Риэлти»	100%	100%	Реализация недвижимости	Москва г., ул. Воронцовская, д. № 21 А, стр. 1
ЗАО «УСМ № 3970»	100%	100%	Транспортные услуги	Московская обл., Балашиха г., мкр. Северный, владение № 57, строение 8
ЗАО «Мобилинвест»	100%	100%	Содержание и сдача в аренду зданий	Москва г., ул. Воронцовская, д. 21 А, стр. 1
ЗАО «607 УНР»	100%	100%	Услуги по строительству	Московская обл., Балашихинский р-н, пос. Черное, Восточное шоссе, Промзона, владение 3
ЗАО «534 УНР»	100%	100%	Услуги по строительству	Московская обл., Мытищинский р-н, Мытищи г, Силикатная ул., владение № 36, строение 2
ЗАО «УС 179 ПСК»	100%	100%	Услуги по строительству	Москва г., Лихачевский 4-й пер, д. № 2, стр.1
ООО «ГВСУ-Ресурс»	100%	100 %	Оптовая торговля лесоматериалами, строительными материалами и санитарно-техническим оборудованием	Москва г, Воронцовская ул., д. № 21 А, строение 1
ООО «ГВСУ-Монолит»	100%	100%	Услуги по строительству	Москва г., Егорьевская ул., д. № 7, стр.16
ООО «ГВСУ-Спецмонтаж»	100%	100%	Прочие специализированные услуги по строительству	Москва г, Лихачевский 4-й пер, дом № 2, строение 1

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

6. База для оценки

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

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

7. Применение новых и измененных стандартов и разъяснение

Ряд измененных стандартов и разъяснение вступили в силу в отношении года, закончившегося 31 декабря 2015 года, и были применены в данной консолидированной финансовой отчетности. Измененные МСФО не оказали значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Дата вступления в силу	Новые стандарты или поправки к стандартам
1 июля 2014 года	Проект «Усовершенствования МСФО». Цикл: 2010–2012 годы – различные стандарты.
	Проект «Усовершенствования МСФО». Цикл: 2011–2013 годы – различные стандарты.

8. Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, и являются единообразными для предприятий Группы, за определенными исключениями, указанными в примечании 7, касающемся изменений в учетной политике.

(а) Принципы консолидации

Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнеса учитываются по методу приобретения по состоянию на дату совершения соответствующего приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе. Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

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

Если эта разница выражается отрицательной величиной, то она сразу признается в составе прибыли и убытка периода. В состав переданного возмещения не включаются суммы, относящиеся к урегулированию существующих ранее отношений. Такие суммы в общем случае признаются в составе прибыли или убытка за период.

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

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

Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность

использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

Приобретения бизнеса у предприятий под общим контролем

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

Потеря контроля

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

Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

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

(b) Выручка

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

Выручка по договорам строительного подряда

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

В зависимости от характеристик конкретный договор строительного подряда может или учитываться отдельно, или разделяться на несколько компонентов, которые учитываются

отдельно, или объединяться с другим - договором строительного подряда и формировать один договор строительного подряда для целей бухгалтерского учета, в отношении которого будут признаваться выручка и расходы.

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

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

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

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

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

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

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

Выручка от реализация объектов недвижимости

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

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

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

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

Операции по зачёту взаимных требований

Группа заключает договора генерального подряда на оказание услуг по строительству жилой недвижимости для Застройщика. Одновременно, Группа может принимать на себя обязательство по оплате доли соинвестора и заключать договора об участии в долевом строительстве этой же жилой недвижимости. В случаях, если Заказчик строительства и Застройщик долевого строительства являются одним лицом, то на основании подписанных актов зачета встречных денежных требований закрываются возникшие дебиторская и кредиторская задолженности. Выручка от оказания услуг по договорам генерального подряда и последующей продажи приобретённых прав или законченного строительства квартир признается согласно МСФО 11 и МСФО 18, соответственно, в случаях, когда Группа полностью не управляет проектом.

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

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

Выручка от продажи строительных материалов

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

Выручка от прочей деятельности

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

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

Прочие доходы

Прочие доходы включают доход от продажи основных средств.

(с) Финансовые расходы и доходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

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

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента.

В составе процентных расходов отражаются проценты по финансовому лизингу.

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

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

(d) Иностранная валюта

Операции в иностранной валюте

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

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, скорректированная на проценты, начисленные по эффективной ставке процента, и платежи за отчетный период, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости. Немонетарные статьи,

которые оцениваются исходя из первоначальной стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу на дату совершения соответствующей операции. Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в составе прибыли или убытка за период.

(e) Вознаграждение сотрудникам

Краткосрочные вознаграждения

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

(f) Налог на прибыль

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

Текущий налог на прибыль

Текущий налог на прибыль представляет собой сумму налога, которая, как ожидается, будет уплачена или возмещена в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за год, и которая рассчитана на основе налоговых ставок, действующих или по существу действующих по состоянию на отчетную дату, а также корректировки по налогу на прибыль

прошлых лет. В расчет обязательства по текущему налогу на прибыль также включается величина налогового обязательства, возникшего в результате объявления дивидендов.

Отложенный налог

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

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не оказывающей влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия и совместно контролируемые предприятия, если вероятно, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем;
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

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

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

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

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

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

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

(g) Запасы

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

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой цене продажи. Чистая цена продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в ходе обычной деятельности предприятия, за вычетом расчетных затрат на завершение производства запасов и на их продажу.

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

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

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

Строительство жилых микрорайонов или отдельных домов может требовать от Группы:

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

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

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

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

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

(h) Основные средства

Признание и оценка

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

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

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

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

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

Последующие затраты

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

Амортизация

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

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

ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в 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:

Здания	от 20 до 65 лет
Сооружения	от 5 до 20 лет
Машины и оборудование	от 3 до 15 лет
Транспортные средства	от 3 до 9 лет
Мебель, оргтехника и прочие	от 2 до 19 лет

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

(i) Инвестиционное имущество

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

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

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

(j) Нематериальные активы

Признание и оценка

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

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

Последующие затраты

Последующие затраты капитализируются только в том случае, если они приводят к увеличению будущей экономической выгоды от использования соответствующего актива. Все прочие затраты, включая затраты в отношении самостоятельно созданных брендов, признаются в составе прибыли или убытка по мере их возникновения.

Амортизация

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

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

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

Лицензии и патенты	от 1 до 20 лет
Исследования и разработки	от 5 до 10 лет
Программное обеспечение	от 1 до 5 лет

Доход или расход от прекращения признания нематериального актива измеряются как разница между чистой выручкой от выбытия актива и балансовой стоимостью актива, и признаются в отчете о прибылях и убытках в момент прекращения признания данного актива.

(к) Финансовые инструменты

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

Непроизводные финансовые активы и обязательства- признание и прекращение признания

Группа первоначально признает займы и дебиторскую задолженность на дату их возникновения. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов и обязательств осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной договорных положений инструмента.

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

Займы и дебиторская задолженность

К категории займов и дебиторской задолженности относятся неотируемые на активном рынке финансовые активы, предусматривающие получение фиксированных или определенных платежей. Такие активы первоначально признаются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся затрат по сделке.

После первоначального признания займы и дебиторская задолженность оцениваются по амортизированной стоимости, которая рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента, за вычетом убытков от их обесценения.

Денежные средства и их эквиваленты

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

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

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

К активам, имеющимся в наличии для продажи, отнесены долевые ценные бумаги.

Непроизводные финансовые обязательства

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

Гарантии выданные

Группа считает, что заключенные ею договоры финансовой гарантии/поручительства, призванные гарантировать задолженность других сторон, представляют собой договоры страхования, и учитывает их как таковые. В соответствии с этим подходом Группа отражает договор гарантии как условное обязательство до тех пор, пока не станет вероятным, что от Группы потребуется выплата по соответствующей гарантии и в этом случае начисляется резерв на гарантийные выплаты.

Уставный капитал

Обыкновенные акции

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

Привилегированные акции

Выпущенные привилегированные акции классифицируются, как капитал, так как они не подлежат обязательному выкупу, а дивиденды по ним выплачиваются по усмотрению Компании. Дивиденды по таким акциям признаются, как распределения акционерам и отражаются в капитале, после их утверждения акционерами Компании.

(I) Обесценение

Непроизводные финансовые активы

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

К объективным свидетельствам обесценения финансовых активов могут относиться:

- неплатежи или иное невыполнение должниками своих обязанностей, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые в ином случае Группой не рассматривались бы,
- признаки будущего банкротства должника,
- негативные изменения платежного статуса заемщиков или эмитентов в Группе,
- экономические условия, которые коррелируют с дефолтами.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизируемой стоимости

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

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

Сумма убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков, дисконтированных по первоначальной эффективной ставке процента этого актива. Убытки признаются в составе прибыли или убытка за период и отражаются на счете резерва под обесценение.

Если Группа считает, что перспективы возмещения актива не являются реалистичными, соответствующие суммы списываются. Проценты на обесценившийся актив продолжают начисляться через отражение «высвобождения дисконта». В случае наступления какого-либо последующего события, которое приводит к уменьшению величины убытка от обесценения и это уменьшение может быть объективно связано с событием, произошедшим после того, как обесценение было признано, восстановленная сумма, ранее отнесенная на убыток от обесценения, отражается в составе прибыли или убытка за период.

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

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

Нефинансовые активы

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

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

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

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

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

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

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

(m) Резервы

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

Резервы под гарантийные обязательства

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

Резерв по налоговым обязательствам

Группа начисляет резервы по уплате налогов в отношении налоговых рисков, включая пени и штрафы, в случае наличия различных позиций в применимости отдельных норм налогового законодательства, однако руководство Группы считает, что налог с высокой вероятностью может быть истребован налоговыми органами 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 прочих операционных доходов или расходов, за исключением налога на прибыль, доначисление которого отражается в составе расходов по налогу на прибыль.

Обременительные договоры

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

Резерв на расходы по завершению строительства

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

(н) Аренда

Определение наличия в соглашении элемента аренды

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

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

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

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

Арендованные активы

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

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

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

Арендные платежи

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

Прочие расходы

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

(о) Прибыль на акцию

Группа представляет показатели базовой и разводненной прибыли на акцию в отношении своих обыкновенных акций. Базовая прибыль на акцию рассчитывается путем деления прибыли или убытков, приходящихся на долю держателей обыкновенных акций материнского предприятия, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение этого периода, скорректированное на количество находящихся у Группы собственных акций. Разводненная прибыль на акцию рассчитывается путем корректировки

величины прибыли или убытка, причитающихся держателям обыкновенных акций, и средневзвешенного количества обыкновенных акций в обращении, скорректированного на количество имеющихся собственных акций, на разводящий эффект всех потенциальных обыкновенных акций, к которым относятся конвертируемые долговые обязательства и опционы на акции, предоставленные работникам.

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

Новые стандарты и изменения к стандартам, еще не вступившие в силу применительно к годовому отчетному периоду, закончившемуся 31 декабря 2015 года, не применялись в данной консолидированной финансовой отчетности:

Новый стандарт / поправка к стандарту	Краткое описание требований	Возможное влияние на консолидированную финансовую отчетность
МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»	МСФО (IFRS) 9, опубликованный в июле 2014 года, заменяет существующий МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». МСФО (IFRS) 9 включает пересмотренное руководство в отношении классификации и оценки финансовых активов, включая новую модель ожидаемых кредитных убытков для оценки обесценения и новые общие требования по учету хеджирования. Также новый стандарт оставляет в силе руководство в отношении признания и прекращения признания финансовых инструментов, принятое в МСФО (IAS) 39. 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 находится в процессе оценки возможного влияния МСФО (IFRS) 9 на консолидированную финансовую отчетность
МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»	МСФО (IFRS) 15 устанавливает общую систему принципов для определения того, должна ли быть признана выручка, в какой сумме и когда. Стандарт заменяет действующее руководство в отношении признания выручки, в том числе МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство», МСФО (IAS) 18 «Выручка» и разъяснение КРМФО (IFRIC) 13 «Программы лояльности клиентов». 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.	Группа находится в процессе оценки возможного влияния МСФО (IFRS) 15 на консолидированную финансовую отчетность

Новый стандарт / поправка к стандарту	Краткое описание требований	Возможное влияние на консолидированную финансовую отчетность
МСФО (IFRS) 16 «Аренда»	МСФО (IFRS) 16 заменяет действующее руководство в отношении учета аренды, включая МСФО (IAS) 17 «Аренда», КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков договора аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Анализ сущности сделок, имеющих юридическую форму аренды». Новый стандарт отменяет двойную модель учета, применяемую в настоящее время в учете арендатора. Данная модель требует классификацию аренды на финансовую аренду, отражаемую на балансе, и операционную аренду, учитываемую за балансом. Вместо нее вводится единая модель учета, предполагающая отражение аренды на балансе и имеющая сходство с действующим в настоящее время учетом финансовой аренды. 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.	Группа находится в процессе оценки возможного влияния МСФО (IFRS) 16 на консолидированную финансовую отчетность

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

- «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).

10. Выручка

тыс. руб.

	2015	2014
Выручка по договорам строительного подряда	8 321 258	15 342 459
Выручка от реализации объектов недвижимости	3 620 374	4 073 723
Выручка от прочей деятельности	591 491	725 162
Выручка от продажи строительных материалов	75 406	128 268
Итого выручка	12 608 529	20 269 612

1 724 154 тыс. рублей стоимости подрядных работ были оплачены посредством зачёта встречных требований по договорам долевого участия в строительстве квартир в тех же объектах, по которым выполнены строительные работы (в 2014 г. 2 984 035 тыс. рублей).

11. Доходы и расходы

(а) Себестоимость продаж

тыс. руб.

	2015	2014
Стоимость проданных объектов недвижимости	(2 745 042)	(3 545 227)
Услуги субподрядчиков	(2 343 678)	(6 185 110)
Сырье и материалы	(2 465 385)	(3 367 923)
Заработная плата	(1 449 255)	(1 956 426)
Расходы на социальное страхование	(432 813)	(538 192)
Амортизация основных средств	(343 103)	(320 037)
Транспортные расходы	(143 347)	(249 024)
Текущий ремонт и содержание автотранспорта и помещений	(116 063)	(170 742)
Аренда	(53 811)	(72 044)
Обесценение запасов	-	(3 932)
Прочие расходы	(352 469)	(386 032)
Итого себестоимость	(10 444 966)	(16 794 689)

(б) Административные и коммерческие расходы

тыс. руб.

	2015	2014
Заработная плата	(595 346)	(939 895)
Отчисления в социальные фонды	(157 402)	(169 679)
Услуги управляющей компании	(22 373)	(175 856)
Расходы на рекламу	(81 787)	(68 508)
Текущий ремонт и содержание помещений	(63 382)	(85 963)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(78 674)	(78 561)
Консультационные услуги	(59 842)	(42 798)
Налоги	(49 812)	(50 924)
Обесценение дебиторской задолженности	(41 767)	(30 431)
Транспортные расходы	(31 423)	(28 339)
Аренда	(24 992)	(27 588)
Страхование персонала	(23 940)	(31 291)
Риэлтерские услуги	(17 553)	(24 854)
Благотворительность	(16 629)	(40 348)
Услуги связи	(12 646)	(15 535)
Услуги банков	(15 386)	(12 260)
Прочие расходы	(50 060)	(38 569)
Итого административные и коммерческие расходы	(1 343 014)	(1 861 399)

(с) Прочие операционные доходы

тыс. руб.

	2015	2014
Доходы от восстановления резервов (см. Примечание 26)	55 102	-
Доходы от восстановления резервов по обесценению финансовых активов	-	211 012
Доходы по штрафам	109 406	27 815
Списание кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности	402	5 821
Уменьшение резерва по судебным искам	-	9 434
Доход от продажи основных средств	6 512	6 604
Доходы от реализации прочих материалов	11 583	454
Прочие операционные доходы	30 307	24 057
Итого прочие операционные доходы	213 312	285 197

(d) Прочие операционные расходы

тыс. руб.

	2015	2014
Расходы от реализации прочих материалов	(11 628)	(1 145)
Убыток от выбытия основных средств (см. Примечание 15)	(23 564)	(8 094)
Уценка инвестиционного имущества (см. Примечание 16)	-	(14 000)
Расходы по штрафам, пени	(4 268)	(12 265)
Материальная помощь	(2 864)	(7 817)
Обесценение авансов выданных	(356 189)	(37 321)
Резерв по судебным разбирательствам (см. Примечание 26)	(66 127)	-
Прочие расходы	(71 468)	(26 054)
Итого прочие операционные расходы	(536 108)	(106 696)

(е) Финансовые доходы и расходы

тыс. руб.

	2015	2014
Процентные расходы по кредитам и займам	(265 291)	(172 534)
Процентные расходы по финансовому лизингу	(111 499)	(111 066)
Расход от курсовых разниц	(3 781)	(197)
Итого финансовые расходы	(380 571)	(283 797)
Полученные проценты	18 196	7 905
Итого финансовые доходы	18 196	7 905
Чистые финансовые расходы	(362 375)	(275 892)

12. Налог на прибыль

Основные компоненты расходов по налогу на прибыль за отчетный год, закончившийся 31 декабря 2015 г. и 31 декабря 2014 г. соответственно:

тыс. руб.

	2015	2014
Расходы по текущему налогу на прибыль	(222 701)	(365 938)
Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением и уменьшением временных разниц	260 448	(37 899)
Итого расходы по налогу на прибыль	37 747	(403 837)

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

тыс. руб.

	2015	2014
Прибыль до налогообложения	135 376	1 516 133
По применимой ставке налога на прибыль	(27 075)	(303 227)
Признание налогового эффекта ранее непризнанных налоговых убытков	35 875	-
Убытки текущего года, в отношении которых не был признан отложенный налоговый актив	-	(78 110)
Непризнанные в налоговом учете доходы и перепризнанные расходы, возникшие в результате корректировки стоимости работ внутри Группы	33 504	-
Прочие доходы/(расходы), не увеличивающие налоговую базу по налогу на прибыль	(4 557)	(22 500)
Итого расходы по налогу на прибыль	37 747	(403 837)

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

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

Компоненты начисленного расхода по отложенному налогу по состоянию на отчетную дату 31 декабря 2015 г. выглядят следующим образом:

тыс. руб.	Отчет о финансовом положении		Отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе
	2015	2014	2015
Основные средства	(652 154)	(696 102)	43 948
Инвестиционное имущество	(52 453)	(52 453)	-
Запасы	14 363	48 589	(34 226)
Торговая и прочая дебиторская задолженность, авансы выданные	144 682	31 172	113 510
Обязательства по финансовой аренде	95 747	143 868	(48 121)
Резервы и прочие начисления	86 657	57 355	29 302
Налоговые убытки, перенесённые на будущее	156 035	--	156 035
Расходы по отложенному налогу на прибыль			260 448
Чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)	(207 123)	(467 571)	
Отраженные в отчете о финансовом положении в качестве:			
Отложенных налоговых активов	229 358	95 104	
Отложенных налоговых обязательств	(436 481)	(562 675)	
Чистые отложенные налоговые обязательства	(207 123)	(467 571)	

По состоянию на 31 декабря 2015 года отложенное налоговое обязательство в части временных разниц в сумме 3 658 750 тыс. руб. (в 2014 году: 4 040 405 тыс. руб.), возникших в отношении инвестиций в дочерние предприятия, не было признано в связи с тем, что Компания контролирует возникновение этого обязательства и уверена, что в обозримом будущем оно не возникнет.

13. Прибыль на акцию

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

	2015	2014
Чистая прибыль, приходящаяся акционерам Компании (тыс. руб.)	173 125	1 112 296
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение периода (штук)	2 369 347	2 369 347
Средневзвешенное количество привилегированных акций, дающих право получать дивиденды в сумме не менее, чем дивиденды по обыкновенным акциям, в обращении в течение периода, штук	789 783	789 783
Базовая и разводненная прибыль на акцию (руб.) за отчетный год, приходящаяся на держателей обыкновенных акций и прочих участвующих долевых инструментов Компании (руб.)	55	352

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

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

14. Нематериальные активы

<i>тыс. руб.</i>	Лицензии и патенты	Исследования и разработки	Программное обеспечение	Прочие нематериальные активы	Итого
Первоначальная стоимость или оценка:					
На 1 января 2014 г.	1 276	28 082	49 617	4 385	83 360
Поступление	763	-	7 578	3 122	11 463
Выбытие	(633)	-	(9 107)	(329)	(10 069)
На 31 декабря 2014 г.	1 406	28 082	48 088	7 178	84 754
Поступление за отчетный период	-	11 847	4 222	22 998	39 067
Выбытие	(860)	-	(7 837)	(359)	(9 056)
На 31 декабря 2015 г.	546	39 929	44 473	29 817	114 765
Амортизация и обесценение:					
На 1 января 2014 г.	(504)	(3 276)	(22 086)	(851)	(26 717)
Начисление	(489)	(2 809)	(15 504)	(1 703)	(20 505)
Выбытие амортизации	633	-	9 107	329	10 069
На 31 декабря 2014 г.	(360)	(6 085)	(28 483)	(2 225)	(37 153)
Начисление	(754)	(2 808)	(14 404)	(2 066)	(20 032)
Выбытие амортизации	860	-	7 837	359	9 056
На 31 декабря 2015 г.	(254)	(8 893)	(35 050)	(3 932)	(48 129)
Чистая балансовая стоимость:					
На 1 января 2014 г.	772	24 806	27 531	3 534	56 643
На 31 декабря 2014 г.	1 046	21 997	19 605	4 953	47 601
На 31 декабря 2015 г.	292	31 036	9 423	25 885	66 636

В составе расходов на исследования и разработки в 2015 году Группа капитализировала затраты на разработку проектной документации по ПП-9 серии жилых домов, срок полезного использования которых 10 лет. С 2015 года ПП-9 серия жилых домов является новым типом панельного домостроительства экономкласса, возводимых Группой.

15. Основные средства

тыс. руб.

Первоначальная стоимость или оценка:

На 1 января 2014 г.

Здания и сооружения	Земля	Мебель, оргтехника и прочие	Транспортные средства	Машины и оборудование	Незавершенное строительство	Всего
2 976 121	329 059	44 395	288 703	1 798 331	326 340	5 762 949

Поступление за отчетный период

Ввод в эксплуатацию и реклассификации

Перевод из инвестиционного имущества
(Примечание 16)

Корректировка стоимости

Выбытие

2 149	-	-	-	221 324	226 036	449 509
72 486	7 251	11 071	19 005	416 644	(526 457)	-
12 962	-	-	-	-	-	12 962
-	-	-	-	(5 773)	-	(5 773)
(5 665)	-	(2 574)	(12 605)	(9 393)	(64)	(30 301)
3 058 053	336 310	52 892	295 103	2 421 133	25 855	6 189 346

На 31 декабря 2014 г.

Поступление за отчетный период

Ввод в эксплуатацию и реклассификации

Перевод в инвестиционное имущество (Примечание 16)

Выбытие

На 31 декабря 2015 г.

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

Амортизация:

На 1 января 2014 г.

Начислено амортизации за период

Реклассификации

Перевод в инвестиционное имущество (Примечание 16)

Выбытие

На 31 декабря 2014 г.

(254 652)	-	(30 064)	(139 996)	(468 158)	-	(892 870)
(93 808)	-	(7 483)	(40 790)	(236 012)	-	(378 093)
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
2 552	-	2 368	8 892	8 396	-	22 208
(345 908)	-	(35 179)	(171 894)	(695 774)	-	(1 248 755)

Начислено амортизации за отчетный период

Реклассификации

Перевод в инвестиционное имущество (Примечание 16)

Выбытие

На 31 декабря 2015 г.

(91 628)	-	(8 077)	(37 415)	(264 625)	-	(401 745)
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
7 324	-	3 117	29 006	14 564	-	54 011
(430 212)	-	(40 139)	(180 303)	(945 835)	-	(1 596 490)

Чистая балансовая стоимость:

На 1 января 2014 г.

На 31 декабря 2014 г.

На 31 декабря 2015 г.

2 721 469	329 059	14 331	148 707	1 330 173	326 340	4 870 079
2 712 145	336 310	17 713	123 209	1 725 359	25 855	4 940 591
2 620 762	326 748	11 605	89 261	1 524 788	25 071	4 598 234

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

Группа арендует производственное оборудование и транспортные средства по договорам финансовой аренды (см. Примечание 23). По условиям договора Группа имеет право на выкуп соответствующего оборудования и транспортных средств по выгодной цене в конце срока аренды. Балансовая стоимость такого лизингового имущества по состоянию на 31 декабря 2015 г. составила 965 205 тыс. рублей (31 декабря 2014 г.: 1 092 684 тыс. руб.). Лизинговое имущество служит обеспечением по обязательствам финансовой аренды.

В 2015 году амортизационные отчисления в размере 343 103 тыс. руб. (2014 г.: 320 037 тыс. руб.) были отражены в составе себестоимости продаж, в размере 58 642 тыс. руб. (2014 г.: 58 056 тыс. руб.) – в составе административных и коммерческих расходов.

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

В ЗАО «198 КЖИ» в 2014 году введен в эксплуатацию склад готовой продукции, построенный хозяйственным способом, общей стоимостью 48 625 тыс. руб.

В 2015 и 2014 годах не было изменений ранее принятых расчетных оценок в отношении сроков полезного использования, методов амортизации и ликвидационной стоимости объектов основных средств.

16. Инвестиционное имущество

тыс. руб.	2015	2014
Стоимость на 1 января.	263 779	290 741
Изменение стоимости инвестиционного имущества (см. Примечание 11)	-	(14 000)
Перевод из/в состав основных средств (см. Примечание 15)	-	(12 962)
Выбытие		
Стоимость на 31 декабря	263 779	263 779

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

тыс. руб.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Здания	215 988	215 988
Земля	47 791	47 791
	263 779	263 779

По состоянию на 31 декабря 2015 г. и 31 декабря 2014 г. при определении справедливой стоимости зданий Группа использовала доходный метод дисконтированных потоков денежных средств.

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

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

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

17. Запасы

На 31 декабря запасы состояли из следующих позиций:

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2015г.	На 31 декабря 2014г.
Инвестирование в строительство объектов недвижимости, предназначенных для продажи (предоплаты)	3 166 167	3 978 125
Готовая продукция и товары	1 087 014	636 839
Сырье и материалы	254 105	484 987
Незавершенное производство	2 516 333	1 939 887
Вспомогательные материалы и запасные части	9 744	12 302
Прочие запасы	115 347	162 291
Запасы без учета резерва	7 148 710	7 214 531
Обесценение запасов	(20 852)	(21 207)
Итого запасов по наименьшей из себестоимости и чистой стоимости реализации	7 127 858	7 193 324

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

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
д. Лопатино, Ленинский район	1 245 992	564 190
пгт Большие Вязёмы	688 664	1 203 933
г. Москва район Фили-Давыдовское	419 008	401 817
г. Балашиха ул. Лукино	263 660	1 229 907
г. Балашиха ул. Шоссе Энтузиастов 79	177 809	246 506
г. Королёв ул. Горького	10 492	199 909
с. Дрожжино	-	104 125
Язово	326 248	-
Прочие	34 294	27 738
Итого запасов по наименьшей из себестоимости и чистой стоимости реализации	3 166 167	3 978 125

По состоянию на 31 декабря 2015 г. незавершенное производство в основном представлено затратами по строительству жилых домов по адресу: Московская область г. Железнодорожный, мкр. Ольгино 2 459 302 тыс. руб. (по состоянию на 31 декабря 2014 года 1 920 185 тыс. руб.), по которым уже привлечено денежных средств по договорам долевого участия по состоянию на 31 декабря 2015 г. в размере 2 498 235 тыс. руб., которые учтены в составе авансов полученных (по состоянию на 31 декабря 2014 г. 1 748 601 тыс. руб.).

Готовая продукция и товары по состоянию на 31 декабря 2015 г. включает объекты, законченные строительством, представленные 261 квартирой и нежилым помещением в жилом комплексе по адресу: Московская область г. Железнодорожный, мкр. Ольгино в сумме 652 294 тыс. руб., а также 558 машиноместами в гаражном комплексе по адресу: г. Москва,

ул. Академика Анохина, д.2, корп.9 в сумме 294 004 тыс. руб. В 2015 году Группа временно сдала 200 гаражей в аренду с правом последующего выкупа.

По состоянию на 31 декабря 2015 г. в обеспечение исполнения обязательств по договору об открытии кредитных линий АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) были переданы в залог 544 машиноместа в вышеуказанном гаражном комплексе, залоговая стоимость которых составляет 157 113 тыс. руб.

Готовая продукция и товары по состоянию на 31 декабря 2014 г. включали объекты, законченные строительством, представленные 27 квартирами в жилом комплексе по адресу Ленинградская область п. Тосно на сумму 71 211 тыс. руб., и прочими квартирами и нежилыми помещениями. По состоянию на 31 декабря 2014 г. было получено средств от физических лиц по договорам предварительной продажи 4 квартир в п. Тосно на сумму 11 726 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2014 г. товарно-материальные ценности в залог не передавались и не являлись предметом обеспечения.

18. Торговая и прочая дебиторская задолженность

тыс. руб.	На 31 декабря 2015г.	На 31 декабря 2014г.
Торговая дебиторская задолженность	2 028 713	2 332 160
Торговая дебиторская задолженность – третьи стороны	1 863 743	2 357 488
Торговая дебиторская задолженность – связанные стороны	243 997	12 527
Обесценение торговой дебиторской задолженности	(79 027)	(37 855)
Прочая дебиторская задолженность	308 903	354 391
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность - третьи стороны	299 161	356 703
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность – связанные компании	15 919	3 270
Обесценение прочей дебиторской задолженности	(6 177)	(5 582)
Дебиторская задолженность по договорам строительного подряда	84 836	363 857
Итого	2 422 452	3 050 408
Долгосрочная задолженность	26 785	100 875
Краткосрочная задолженность	2 395 667	2 949 533
	2 422 452	3 050 408

Долгосрочная задолженность включает удержания по договорам строительного подряда представляют собой сумму выставленных счетов, которая не оплачивается заказчиком до выполнения определенных условий договора или до устранения выявленных дефектов.

На 31 декабря 2015 года дебиторская задолженность по расчетам с покупателями в сумме 2 107 740 тыс. руб. (до вычета резерва по сомнительным долгам) представлена главным образом задолженностью заказчиков по договорам строительного подряда (на 31 декабря 2014 г.: 2 370 015 тыс. руб., до вычета резерва).

Группа использует счета оценочных резервов для отражения убытков от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, когда считает, что возврат задолженности маловероятен и, в этом случае, сумма, которая не может быть взыскана, списывается путем уменьшения стоимости соответствующего финансового актива. Убытки от обесценения проверяются в совокупности и составили в 2015 году 85 204 тыс. руб. (в 2014 году - 43 437 тыс. руб.).

Задолженность покупателей по оплате услуг подрядных работ на сумму 662 148 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2015 г. (31 декабря 2014 г. : 1 550 844 тыс. руб.) будет зачтена против

кредиторской задолженности по заключенным договорам долевого участия в строительстве жилой и нежилой недвижимости, показанной в составе торговой кредиторской задолженности.

19. Авансы выданные и прочие предоплаты

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

тыс. руб.	На 31 декабря 2015г.	На 31 декабря 2014г.
Авансы, выданные поставщикам	4 042 024	644 524
Авансы, выданные поставщикам – третьи стороны	4 434 375	682 155
Авансы, выданные поставщикам – связанные компании	1 469	-
Обесценение авансов выданных*	(393 820)	(37 631)
Предоплаты по налогам, кроме налога на прибыль	220 656	307 894
Дебиторская задолженность по НДС	202 084	293 797
Дебиторская задолженность по прочим налогам	18 572	14 097
Итого	4 262 680	952 418

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

20. Договоры строительного подряда (не закрытые)

тыс.руб.	На 31 декабря 2015г.	На 31 декабря 2014г.
Выставленные счета (без НДС)	16 030 970	21 702 718
Непредъявленная выручка	84 836	384 278
Выручка по договорам строительного подряда, накопленная на конец периода	16 115 806	22 086 996
Затраты понесенные по договорам строительного подряда, накопленные на конец периода	(14 407 810)	(19 201 139)
Признанная прибыль	1 707 996	2 885 857
Выручка по договорам строительного подряда, накопленная на конец периода	16 115 806	22 086 996
Авансы и промежуточные платежи по договорам строительного подряда	(19 427 109)	(20 438 868)
Нетто (кредиторская)/дебиторская задолженность	(3 311 303)	1 648 128
Дебиторская задолженность по договорам строительного подряда (без НДС)	957 561	1 383 025
Непредъявленная выручка	84 836	384 278
Авансы, полученные от заказчиков по договорам строительного подряда (без НДС)	(4 353 700)	(119 175)
Суммарная дебиторская/(кредиторская) задолженность	(3 311 303)	1 648 128

Суммарная дебиторская задолженность по строительным контрактам включает обеспечительные платежи, представляющие собой сумму выставленных счетов, которая не оплачивается заказчиком до выполнения определенных условий договора или до устранения выявленных дефектов. Сумма обеспечительных платежей составила по состоянию на 31 декабря 2015 г. 260 196 тыс. рублей (на 31 декабря 2014 г.: 121 296 тыс. рублей).

Авансы, полученные по договорам строительного подряда в сумме 1 292 231 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2015 г. (по состоянию на 31 декабря 2014 г. 1 819 575 тыс. рублей) были зачтены против признанной по ним выручки, хотя финальные расчёты будут произведены в 2016 году.

По состоянию на 31 декабря 2015 года у Группы существовала неопределённость в отношении финансового результата по договорам строительного подряда, работы по которым будут завершены после отчётной даты. Данная неопределённость возникает в связи с видоизменением или уточнением условий и объёмов работ, условий оплаты и возможными корректировками ценообразования по договорам. По ряду договоров выручка была признана в размере расходов в связи с невозможностью определить доходность проекта.

21. Денежные средства и их эквиваленты

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2015г.	На 31 декабря 2014г.
Касса и средства в банках	658 063	73 988
Краткосрочные депозиты	-	244 000
Итого денежные средства и их эквиваленты	658 063	317 988

Пассивы

22. Уставный капитал

Уставный капитал

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

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

Количество акций, выпущенных и полностью оплаченных по состоянию на 31 декабря 2015 г., составило 3 159 130 штук.

Дивиденды

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

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

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

Общее собрание акционеров, на котором будет принято решение по поводу выплаты итоговых дивидендов по итогам 2015 г., состоится в июне 2016 г.

Управление капиталом

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

23. Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по процентным займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки, валютному риску и риску ликвидности представлена в примечании 28.

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Долгосрочные обязательства		
Необеспеченные банковские кредиты	-	-
Обязательства по финансовой аренде	182 658	318 769
	182 658	318 769
Краткосрочные обязательства		
Текущая часть необеспеченных банковских кредитов	1 220 181	2 182 029
Обеспеченные банковские кредиты	100 000	-
Текущая часть обязательств по финансовой аренде	172 397	144 115
	1 492 578	2 326 144

Условия погашения долга и график платежей

Условия и сроки платежей по непогашенным займам были следующими:

<i>тыс. руб.</i>	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	На 31 декабря 2015 г. Балансовая стоимость	На 31 декабря 2014 г. Балансовая стоимость
Необеспеченные банковские кредиты				1 220 181	2 182 029
	руб.	12,4-22,0%	2016-2017	1 220 181	-
	руб.	8,7-20,0%	2015-2017	-	2 182 029
Обеспеченные банковские кредиты				100 000	-
	руб.	14,3-15,3%	2016	100 000	-
Обязательства по финансовой аренде	руб.	23,03%	2015 -2018	355 055	462 884
Итого процентных обязательств				1 675 236	2 644 913

В 2015 году Группа подписала договоры об открытии кредитных линий с банками АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), АО «ГЛОБЭКСБАНК», АКБ «РосЕвроБанк» (АО), АО «ОТП Банк» без залогового обеспечения, под поручительства компаний Группы.

С банком АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) заключен договор об открытии кредитных линий с лимитом 850 млн. рублей. На 31.12.2015 года Группа не имеет задолженности по данной кредитной линии. Поручителями по кредитному договору выступили дочерние компании Группы ЗАО «198 КЖИ» и ЗАО «250 ЗЖБИ» без перехода права собственности на их имущество в последующем, также в обеспечение исполнения договора был заключен договор залога (ипотеки). На 31 декабря 2015 г. сумма имущества (гаражи) в залоге составляет 157 113 тыс. руб.

В 2014 году Группа подписала договора об открытии кредитных линий с банком АКБ «Абсолют Банк» (ОАО), ЗАО КБ «НС Банк», ОАО «Сбербанк России». Договоры заключены без залогового обеспечения, под поручительства компаний Группы.

Будущие минимальные лизинговые платежи

тыс. руб.	На 31 декабря 2015г.	На 31 декабря 2014г.
Не более года	243 798	255 431
От одного до пяти лет	225 551	433 106
За вычетом процентов	(114 294)	(225 654)
Текущая стоимость обязательств по финансовой аренде	355 055	462 884
За вычетом текущей стоимости платежей, подлежащих к оплате в течение 12 месяцев	(172 397)	(144 115)
Текущая стоимость платежей, подлежащих оплате в срок после 12 месяцев	182 658	318 769

В 2015 г. по договорам финансовой аренды приобретены основные средства - транспорт, на сумму 3 436 тыс. руб., в 2014 г. оборудование на 501 279 тыс. руб.

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

тыс. руб.	На 31 декабря 2015г.	На 31 декабря 2014г.
Группа активов		
Машины и оборудование – первоначальная стоимость	1 262 952	1 262 952
Машины и оборудование – накопленная амортизация	(326 722)	(209 012)
Машины и оборудование – остаточная стоимость	936 230	1 053 940
Транспортные средства – первоначальная стоимость	106 760	105 561
Транспортные средства – накопленная амортизация	(77 785)	(66 816)
Транспортные средства – остаточная стоимость	28 975	38 745
Итого остаточная стоимость активов, приобретённых по договорам финансовой аренды	965 205	1 092 685

24. Торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	На 31 декабря 2015г.	На 31 декабря 2014г.
Торговая кредиторская задолженность	1 778 741	3 003 310
Торговая кредиторская задолженность третьим сторонам	1 644 111	2 866 813
Торговая кредиторская задолженность – связанные стороны	134 630	136 497
Прочая кредиторская задолженность	617 072	310 251
Прочая текущая кредиторская задолженность третьим сторонам	152 427	56 806
Задолженность перед персоналом по заработной плате	139 400	232 624
Обязательства по выплате дивидендов – физические лица	20 620	20 802
Обязательства по выплате дивидендов – связанные стороны	304 625	19
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	2 395 813	3 313 561

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

25. Авансы, полученные от покупателей

тыс.руб.	На 31 декабря 2015г.	На 31 декабря 2014г.
Авансы, полученные от заказчиков по договорам строительного подряда – третьи стороны	4 353 700	154 196
Авансы, полученные от заказчиков по договорам строительного подряда – связанные стороны	-	10 721
Авансы, полученные от покупателей объектов недвижимости	2 596 593	1 757 145
Прочие авансы полученные – связанные стороны	3 479	763
Прочие авансы полученные	38 749	48 767
Итого авансы, полученные от покупателей	6 992 521	1 971 592

26. Резервы и прочие начисления

тыс.руб.	Начисления сотрудникам	Резерв по судебным разбира- тельствам	Резерв на завершение строи- тельства	Вознаграж- дение управ- ляющей компании	Прочие	Всего
На 1 января 2014 г.	168 434	9 434	25 878	184 654	7 500	395 900
Начисление	167 425	-	2 810	125 000	971	296 206
Использование	(168 434)	(9 434)	(25 878)	(184 654)	(7 500)	(395 900)
На 31 декабря 2014 г.	167 425	-	2 810	125 000	971	296 206
Начисление	-	66 127	302 469	-	-	368 596
Восстановление	-	-	-	(55 102)	-	-
Использование	(167 425)	-	(2 810)	(69 898)	(971)	(296 206)
На 31 декабря 2015 г.	-	66 127	302 469	-	-	368 596

В 2015 году создан резерв в сумме 302 469 тыс. руб. на будущие расходы по завершению строительства по введенным в эксплуатацию корпусам жилых домов на объекте по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, мкр. Ольгино, отражен в составе себестоимости.

27. Задолженность по налогам, кроме налога на прибыль

тыс.руб.	На 31 декабря 2015г.	На 31 декабря 2014г.
НДС к уплате	352 174	429 616
Подходный налог, удерживаемый с физических лиц	11 435	27 720
Страховые взносы	41 162	69 387
Налог на имущество	6 114	8 960
Прочие налоги к уплате	3 663	4 244
Итого задолженность по налогам, кроме налога на прибыль	414 548	539 927

28. Справедливая стоимость и управление рисками

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

Финансовые инструменты и управление финансовыми рисками

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

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

Кредитный риск

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

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину, подверженную кредитному риску Группы, без учета выданных поручительств (Примечание 32). Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составил:

<i>тыс.руб.</i>	На 31 декабря 2015г.	На 31 декабря 2014г.
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 337 616	2 686 551
Дебиторская задолженность по договорам строительного подряда	84 836	384 278
Денежные средства и их эквиваленты	658 063	317 988
Прочие краткосрочные инвестиции	62 000	65 000
Прочие долгосрочные инвестиции	11 025	11 025
Итого	3 153 540	3 464 842

Дебиторская задолженность

Предприятие ведёт несколько долгосрочных строительных проектов, срок погашения дебиторской задолженности по которым может достигать 18 месяцев, и значительная величина данной задолженности существенно увеличивает подверженность Группы кредитному риску. Для снижения кредитного риска в начале проекта Группа обычно требует внесения авансовых платежей и с особым вниманием отслеживает кредитное качество сторон, заключивших сделку.

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого заказчика. Управление кредитным риском, связанным с заказчиками, осуществляется каждым операционным подразделением в соответствии с политикой, процедурами и системой контроля, установленными Группой, в соответствии с которыми каждый новый контрагент проходит проверку на предмет платежеспособности, ему присваивается определенный кредитный рейтинг, исходя из которого определяются индивидуальные условия оплаты и лимиты оказания услуг/продажи продукции в кредит. Осуществляется регулярный мониторинг непогашенной дебиторской задолженности контрагентов.

Группа формирует резерв под обесценение дебиторской задолженности исходя из предполагаемой суммы убытков по ней. Основным компонентом резерва является индивидуальное обесценение, которое относится к активам, существенным по отдельности.

Величина такого резерва определяется на основе оценки кредитоспособности контрагента, статистических данных о погашении задолженности по аналогичным финансовым инструментам за прошлые периоды.

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

Все дебиторы Группы являются покупателями и заказчиками, находящимися на территории Российской Федерации и ни один не превышает 10% от общей суммы задолженности.

Убытки от обесценения

Анализ сроков возникновения торговой и прочей дебиторской задолженности по количеству дней просрочки показан ниже.

тыс. руб.	На 31 декабря 2015г.		На 31 декабря 2014г.	
	Общая балансовая стоимость	Обесценение	Общая балансовая стоимость	Обесценение
Непросроченная	1 385 801		2 356 158	
Просроченная на 31-180 дней	542 369		469 694	
Просроченная на 181-360 дней	88 199		166 366	
Просроченная на срок более 360 дней	406 451	(85 204)	122 048	(43 437)
Итого	2 422 820	(85 204)	3 114 266	(43 437)

По состоянию на 31 декабря 2015 г., основываясь на истории платежей и результатах детального анализа кредитного риска покупателей руководство полагает, что необесцененные суммы, оплата которых просрочена более, чем на 360 дней, могут быть получены полностью.

тыс. руб.	2015	2014
На 1 января	43 437	232 039
Отчисления за год	41 767	22 410
Восстановление неиспользованных сумм	-	(211 012)
На 31 декабря	85 204	43 437

Денежные средства и их эквиваленты

На 31.12.2015 г. Группа разместила денежные средства и их эквиваленты в ПАО «Сбербанк», АО «ГЛОБЭКСБАНК», АКБ «РосЕвроБанк», АО «ОТП Банк», АО СМП Банк.

По оценкам кредитного агентства Fitch Ratings кредитный рейтинг указанных банков характеризуется по национальной рейтинговой шкале следующими показателями: уровень A+(rus) негативный по АО «ГЛОБЭКСБАНК», AA+ стабильный АКБ «РосЕвроБанк» и AA-(rus) стабильный АО «ОТП Банк».

Кредитный рейтинг ПАО «Сбербанк» оценивается Fitch Ratings как AAA (rus) наивысшей уровень рейтинга, который присваивается эмитенту с наивысшей кредитоспособностью всех других эмитентов или выпусков обязательств в РФ.

Кредитный рейтинг указанных банков по международной шкале соответствует уровню ВВ-стабильный. В отношении АО СМП Банк кредитный рейтинг по оценкам кредитных агентств Moody's и Fitch Ratings был отозван после объявленных санкций, введенных Администрацией

США против Банка и его акционеров, однако национальные рейтинговые агентства оценивает уровень кредитоспособности банка как стабильный на уровне А+. Ключевое позитивное влияние на рейтинг оказывает высокая вероятность поддержки банка со стороны акционеров и органов федеральной власти.

По состоянию на 31 декабря 2014 г. денежные средства и их эквиваленты в основном были размещены в банках Сбербанк России и КБ «НС Банк» (ЗАО), кредитный рейтинг которых по оценкам кредитных агентств Moody's и Fitch Ratings соответствует уровню Baa3.ru.

Генеральное соглашение о взаимозачете или аналогичные соглашения

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

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

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2015г.	На 31 декабря 2014г.
Торговая кредиторская задолженность	(662 148)	(1 550 844)
Дебиторская задолженность	97 615	145 264
Нетто-сумма	(564 533)	(1 405 580)

Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности по выполнению обязанностей, связанных с выполнением финансовых обязательств, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в стрессовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

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

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

Подверженность риску ликвидности

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

На 31 декабря 2015 г.

тыс. руб.	Денежные потоки по договору					
	Балансовая стоимость	Итого	Менее 2 мес.	2-12 мес.	От 1 до 2 лет	От 2 до 5 лет
Непроизводные финансовые инструменты						
Банковские кредиты	1 320 181	1 524 358	29 295	1 495 063	-	-
Обязательства по финансовой аренде	355 055	469 348	55 334	188 464	212 860	12 690
Торговая и прочая кредиторская задолженность	2 395 813	2 395 813	769 239	1 626 574	-	-
Гарантии, выданные по обязательствам связанных сторон*	1 079 836	1 079 836	1 079 836	-	-	-
	5 150 885	5 469 355	1 933 704	2 727 720	795 241	12 690

На 31 декабря 2014 г.

тыс. руб.	Денежные потоки по договору					
	Балансовая стоимость	Итого	Менее 2 мес.	2-12 мес.	От 1 до 2 лет	От 2 до 5 лет
Непроизводные финансовые инструменты						
Банковские кредиты	2 182 029	2 296 022	380 138	1 915 884		
Обязательства по финансовой аренде	462 884	688 537	67 608	187 823	370 276	62 830
Торговая и прочая кредиторская задолженность	3 313 561	3 313 560	1 404 373	1 909 187	-	-
Гарантии, выданные по обязательствам связанных сторон*	909 836	909 836	909 836	-	-	-
	6 778 146	7 207 955	2 761 955	4 012 894	370 276	62 830

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

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

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

Выданные поручительства

Дочерние компании Группы ЗАО 250 «ЗЖБИ» и ЗАО 198 «КЖИ», а также АО ХК «ГВСУ «Центр» выступили поручителем (договор поручительства №22-12/ ДП-01 от 9 апреля 2012 г.) и солидарно ответственны за ЗАО «Управляющая компания «Развитие» по кредитному договору № 22-12/КР от 9 апреля 2012 г. перед акционерным обществом Банк «Северный морской путь» (АО «СМП Банк»).

Срок действия договора поручительства до апреля 2018 г. Кредит был предоставлен на покупку 22,5% акций ЗАО «Проффинанс». Обеспечением по указанному кредитному договору является договор о залоге 22,5% акций ЗАО «Проффинанс» между кредитором АО «СМП Банк» и ООО «Развитие – Строй». Долг по состоянию на 31 декабря 2015 г. погашен (31 декабря 2014 г.: 30 000 тыс. руб.).

В 2013 году Группа выдала поручительство за компанию ООО «Салпа» по договору об открытии кредитной линии на сумму 879 836 тыс. рублей, сроком действия до 24 марта 2016 года.

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

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

Рыночный риск

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

Процентный риск

Изменение процентных ставок оказывает влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговое обязательство с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Группы не имеет формализованной политики в части определения необходимого соотношения между займами с фиксированной и переменной процентными ставками. При привлечении новых заемных средств руководство на основании своего собственного профессионального суждения принимает решение о том, какая ставка будет выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до срока погашения задолженности.

Подверженность процентному риску

На отчетную дату структура процентных финансовых инструментов Группы была следующей:

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	2015	2014
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	62 000	65 000
Финансовые обязательства	(1 675 236)	(2 644 913)
Итого:	(1 613 236)	(2 579 913)

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

Валютный риск

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

Риск изменения цен на товары

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

29. Операционная аренда

Группа сдает в аренду инвестиционное имущество (Примечание 16).

Будущие минимальные арендные платежи

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

тыс. руб.

	2015	2014
Менее года	47 511	47 115
Минимальные арендные платежи	47 511	47 115

30. Принятые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2015 г. у Группы нет существуют обязательства по заключенным договорам на приобретение основных средств, включая договоры по финансовому лизингу, в 2014 году подобные обязательства были в сумме 18 806 тыс. руб.

31. Условные активы и обязательства

Страхование

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

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

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

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

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

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

Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договорных обязательств. По мнению руководства исход судебных разбирательств не окажет существенного отрицательного влияния на результаты деятельности Группы, за исключением убытков, зарезервированных по состоянию на 31 декабря 2015 в сумме 66 127 тыс. руб. (Примечание 26).

Налоговые риски. Условные налоговые обязательства

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

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

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

С 1 января 2012 года вступило в силу законодательство о трансфертном ценообразовании, которое существенно поменяло правила по трансфертному ценообразованию, сблизив их с принципами организации экономического сотрудничества и развития (OECD), но также создавая дополнительную неопределенность в связи с практическим применением налогового законодательства в определенных случаях. Данные правила трансфертного ценообразования предусматривают обязанность налогоплательщиков готовить документацию в отношении контролируемых сделок и определяют принципы и механизмы для начисления дополнительных налогов и процентов, если цены в контролируемых сделках отличаются от рыночных. Группа уведомила налоговые органы о наличии контролируемых сделок за 2014 и 2015 годы.

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

Вопросы охраны окружающей среды

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

Гарантии по выполненным работам

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

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

32. Связанные стороны

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

В 2014 году члены Совета директоров (наблюдательного совета или другого коллегиального органа управления) – Черкасов М.А., Долин А.В., Гаврилова О.С., Забродин А.А., Тхор С.В. В отчетном периоде вознаграждений членам Совета директоров не производилось. Заработная плата и премиальные выплаты составили 28 851 тыс. руб. Компенсационные выплаты не производились.

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

В 2015 году расходы на выплату вознаграждения ЗАО УК «Развития» составили 22 373 тыс. руб. в совокупности за каждый месяц и по итогам работы за год 69 898 тыс. рублей. В 2014 году расходы на выплату вознаграждения ЗАО УК «Развития» составили 22 373 тыс. руб. в совокупности за каждый месяц и по итогам работы за год 175 856 тыс. рублей.

Начисления ключевому управленческому персоналу в 2015 г. составили 58 754 тыс. руб. (2014 г.- 257 785 тыс. руб.). Долгосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу отсутствуют.

Операции со связанными сторонами

тыс. руб.	2015	2014
Материнская компания		-
Выручка от оказания услуг	-	148
Компании под общим контролем с Группой		
Выручка от оказания услуг	131 387	1 034 381
Выручка от продажи товарно-материальных ценностей	1 795	4 799
	133 182	1 039 328
Компания со значительным влиянием на Группу		
Закупки услуг	22 373	175 856
Компании под общим контролем с Группой		
Закупки услуг	196 884	43 165
Закупки товарно-материальных ценностей	679 514	810 699
	898 771	1 029 720

Расчеты со связанными сторонами

тыс. руб.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Задолженность связанных сторон		
Компании под общим контролем с Группой		
Торговая и прочая дебиторская задолженность	479 334	199 583
Запасы	419 008	401 817
Займы выданные	62 000	65 000
Денежные средства и их эквиваленты	506 542	-
	960 342	666 400
Задолженность перед связанными сторонами		
Материнская компания		
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(304 439)	-
Компания со значительным влиянием на Группу		
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(2 200)	(127 200)
Компании под общим контролем с Группой		
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(136 095)	(145 7999)
	(442 734)	(272 999)

В 2015 году выданный Группой займ ООО «ИнвестКапитал» был возвращен в сумме 3 млн. руб. Ставка займа в 2015 году составила 17% (2014: 12%).

У Группы есть поручительства выданные за связанные стороны по состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года, Примечание 28.

33. События после отчётной даты

15 апреля 2016 года Группа получила кредит от ПАО «Промсвязьбанк» на сумму 782 076 тыс. руб.

В апреле и мае 2016 года АО ХК «ГВСУ «Центр» перечислило АО «НС Банк» сумму 782 076 тыс. руб. в счет выданного поручительства перед банком за компанию ООО «Салпа» по договору об открытии кредитной линии №4870 от 27.06.2013 года. Поручитель оплатил за кредитора сумму кредита, а также проценты и штрафы за несвоевременное погашение кредита. Общая сумма выплат составила 811 051 тыс. руб. Группа находится в процессе рассмотрения взыскания перечисленных сумм с должника ООО «Салпа», либо покрытия расходов путем получения встречных инвестиционных активов.