

**АУДИТОРСКОЕ
ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

о финансовой отчетности

Публичного акционерного общества

**«Национальная Девелоперская
Компания»**

**подготовленной по международным стандартам
финансовой отчетности по итогам деятельности**

за период

с 01 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г.

включительно

Аудиторское заключение

АДРЕСАТ:

Акционеры Публичного акционерного общества «Национальная Девелоперская Компания»

АУДИРУЕМОЕ ЛИЦО:

Наименование: Публичное акционерное общество "Национальная Девелоперская Компания" (также по тексту - ПАО «НДК»)

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1117746590500

Место нахождения: 127410, г. Москва, ул. Инженерная, дом 20, корп.1

АУДИТОР:

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Профессионалаудит»

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1027739485069

Место нахождения: 111625, Москва, ул. Пронская, д. 8/4

Член СРО аудиторов Некоммерческое Партнерство «Аудиторская Палата России», внесено в реестр аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером (ОРНЗ) 10201026712

Мы провели аудит прилагаемой финансовой отчетности ПАО «НДК», подготовленной в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности, состоящей из:

- отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2015 года;
- отчета о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2015 года;
- отчета об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2015 года;
- отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2015 года;
- примечаний к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года.

Ответственность аудируемого лица за финансовую отчетность

Руководство ПАО «НДК» несет ответственность за составление и достоверность указанной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

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

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность финансовой отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения нашего мнения.

Мнение

По нашему мнению, финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ПАО «НДК» по состоянию на 31 декабря 2015 года, результаты ее финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2015 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Генеральный директор
ООО «Профессионалаудит»

Дата выдачи аудиторского
заключения: 25 апреля 2016 г.



Н.В.Афанасьева

**Публичное акционерное общество «НАЦИОНАЛЬНАЯ ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ
КОМПАНИЯ»**

финансовая отчетность

за год, закончившийся 31 декабря 2015 года

Содержание

Отчет о финансовом положении	2
Отчет о совокупном доходе	4
Отчет об изменении собственного капитала	5
Отчет о движении денежных средств	6
Примечания к финансовой отчетности	7
1. Общие сведения	7
2. Экономическая среда, в которой Компания осуществляет свою деятельность	9
3. Принципы представления финансовой отчетности	10
4. Основные аспекты учетной политики	11
5. Существенные вопросы, требующие применения профессионального суждения и оценки	21
6. Новые стандарты и интерпретации, разработанные, но еще не принятые на данный момент	22
7. Управление капиталом	23
8. Управление финансовыми рисками	23
9. Информация по сегментам	25
10. Налоги, кроме налога на прибыль	26
11. Финансовые доходы	26
12. Финансовые расходы	26
13. Прочие доходы и расходы	26
14. Затраты на персонал	26
15. Операционная аренда	26
16. Налог на прибыль	27
17. Неконтролирующие доли	27
18. Прибыль на акцию	27
19. Денежные средства и их эквиваленты	27
20. Краткосрочные финансовые активы	27
21. Дебиторская задолженность	28
22. Товарно-материальные запасы	28
23. Авансы выданные и прочие оборотные активы	28
24. Основные средства	28
25. Инвестиционное имущество	28
26. Нематериальные активы	29
27. Долгосрочные финансовые активы	29
28. Прочие внеоборотные нефинансовые активы	29
29. Кредиторская задолженность и прочие финансовые обязательства	29
30. Пенсионные обязательства	29
31. Акционерный капитал	29
32. Нераспределенная прибыль и резервный фонд в соответствии с российским законодательством	29
33. Справедливая стоимость финансовых инструментов	30
34. Операции со связанными сторонами	31
35. Основные дочерние предприятия	31
36. Условные активы и обязательства	31
37. События после отчетной даты	34

Отчет о финансовом положении

тыс. руб.

	Примечание	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
АКТИВЫ				
Оборотные активы				
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	19	20 265	440	562
Краткосрочная дебиторская задолженность	21	352 300	304 051	28 350
в том числе:				
Авансы выданные				
НДС с авансов полученных		-	-	-
Расчеты по вкладам в уставный капитал		-	-	-
Прочие оборотные финансовые активы	20	1 503	1 502	21 075
Оборотные запасы	22	7 748 904	9 430 239	1 612 153
Прочие оборотные нефинансовые активы				
Итого оборотные активы		8 122 972	9 736 232	1 662 140
Внеоборотные активы				
Основные средства	24	300	24	33
Инвестиционная собственность	25	-	795 159	632 308
Нематериальные активы, кроме гудвилла	26	-	-	3
Инвестиции в дочерние, совместные и ассоциированные компании	35			165 868
Прочие внеоборотные финансовые активы		6 020 011	1 571 000	-
Прочие внеоборотные нефинансовые активы		8 035	8 335	-
Итого внеоборотные активы:		6 028 346	2 374 518	798 212
ИТОГО АКТИВЫ		14 151 318	12 110 750	2 460 352

	Примечание	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
КАПИТАЛ и ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Обязательства				
Краткосрочные обязательства				
Краткосрочная кредиторская задолженность	29	34 479	251 069	11 011
<i>в том числе:</i>				
<i>по текущему налогу на прибыль</i>		-	-	-
<i>авансы полученные</i>		-	-	-
Прочие краткосрочные финансовые обязательства	29	107 254	-	8 394
Итого краткосрочные обязательства		141 733	251 069	19 405
Долгосрочные обязательства				
Долгосрочная кредиторская задолженность	29	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	16	-	158 077	125 507
Прочие долгосрочные финансовые обязательства	29	2 390 000	-	15 000
Итого долгосрочные обязательства		2 390 000	158 077	140 507
Итого обязательства		2 531 733	409 146	159 912
Капитал				
Акционерный (уставный) капитал	31	10 855 716	10 855 716	1 638 622
Собственные акции, выкупленные у акционеров		(265 440)	(274)	-
Прочие фонды	32	10 692	7 989	5
Нераспределенная прибыль	32	1 018 618	838 173	661 814
Итого капитал собственников компании		11 619 586	11 701 604	2 300 441
Неконтролируемые доли	17	-	-	-
Итого капитал		11 619 586	11 701 604	2 300 441
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		14 151 319	12 110 750	2 460 353

В.К. Дзкуя

Генеральный директор



12 апреля 2016 года

Л.Н. Шпарук

Главный бухгалтер

Отчет о совокупном доходе

тыс. руб.

	Примечание	Год, оканчивающийся 31 декабря	
		2015	2014
Выручка от продажи товаров, работ, услуг	9	6 598 652	1 853 170
Себестоимость продаж	9	(4 137 397)	(1 851 020)
Валовая прибыль		2 461 255	2 150
Коммерческие расходы		(19 979)	(20 931)
Управленческие расходы		-	(2 936)
Прочие прибыли (убытки)	13	(2 413 514)	245 418
Прибыль (убыток) от операционной деятельности		27 762	223 701
Финансовые доходы	11	3 931	1 179
Финансовые расходы	12	(5 454)	(3 818)
Прибыль (убыток) до налогообложения		26 239	221 062
Расходы по налогу на прибыль	16	156 893	(36 720)
Прибыль (убыток) за период		183 132	184 342
в т.ч.: собственников компании	32	183 132	184 342
приходящаяся на неконтролируемые доли	17		
СОВОКУПНЫЙ ДОХОД		183 132	162 851
в т.ч.: собственников компании	32	183 132	162 851
приходящийся на неконтролируемые доли	17		
Прибыль на акцию	18	16,86	16,98
Базовая прибыль (убыток) на акцию	18	16,86	16,98

В.К. Дзкуя

Генеральный директор



Л.Н. Шпарук

Главный бухгалтер

12 апреля 2016 года

Отчет об изменении собственного капитала

тыс. руб.

	Акционерный (уставный) капитал	Собственны е акции, выкупленны е у акционеров	Прочие фонды	Нераспре- деленная прибыль	Всего капитал собственни- ков	Неконтролир- ующие доли	Итого капитал
Остаток на 31.12.2013	1 638 622	-	5	661 814	2 300 441	-	2 300 441
Совокупный доход	-	-	-	184 342	184 342	-	184 342
Увеличение (уменьшение) вследствие прочих изменений	9 217 094	(274)	7 984	(7 982)	9 216 723	-	9 216 723
Остаток на 31.12.2014	10 855 716	(274)	7 989	838 173	11 701 604	-	11 701 604
Совокупный доход	-	-	-	183 132	183 132	-	183 132
Увеличение (уменьшение) вследствие прочих изменений	-	(256 166)	2 703	(2 687)	(265 150)	-	(265 150)
Остаток на 31.12.2015	10 855 716	(265 440)	10 692	1 018 618	11 619 586	-	11 619 586

В.К. Дзкуя

Генеральный директор

12 апреля 2016 года



Л.Н. Шпарук

Главный бухгалтер

Отчет о движении денежных средств

тыс. руб.

	2 015	2 014
Потоки денежных средств от операционной деятельности		
Поступления от продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг	34 917	263 809
Поступления от арендных платежей, роялти, прочая выручка	-	267
Поступления от перепродажи финансовых вложений	296 166	50 000
Прочие поступления от операционной деятельности	33 562	3 039
Платежи поставщикам товаров, работ, услуг	(31 787)	(251 204)
Платежи работникам или в интересах работников	(8 123)	(3 665)
Прочие денежные платежи по операционной деятельности	(12 801)	(31 323)
Чистый денежный поток от обычной деятельности	311 934	30 923
Проценты уплаченные		(3 846)
Налог на прибыль уплаченный (возмещенный)	(3 524)	(2 034)
Денежные потоки от операционной деятельности	308 410	25 043
Потоки денежных средств от инвестиционной деятельности		
Прочие поступления от продажи долевых или долговых инструментов других организаций		100
Прочие платежи на приобретение долевых или долговых инструментов других организаций	(505 073)	(4 838)
Выдача авансов и займов		-
Поступления от выбытия прочих внеоборотных активов		53 690
Поступления от возврата авансов и займов выданных	200 100	13 746
Прочие денежные потоки от инвестиционной деятельности	5 832	(72 862)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности	(299 141)	(10 164)
Потоки денежных средств от финансовой деятельности		
Поступления в виде кредитов и займов	1 741 103	15 000
Возврат кредитов и займов	(1 502 952)	(30 000)
Прочие потоки от финансовой деятельности	(227 593)	-
Денежные потоки от финансовой деятельности	10 558	(15 000)
Влияние курсовых разниц	(2)	(1)
Увеличения (уменьшения) денежных средств и их эквивалентов	19 825	(122)
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	440	562
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	20 265	440

В.К. Дзюя

Генеральный директор



Л.Н. Шпарук

Главный бухгалтер

12 апреля 2016 года

Примечания к финансовой отчетности ¹

1. Общие сведения

Публичное акционерное общество «Национальная Девелоперская Компания» в период 2015 года не имеет дочерних компаний.

Приоритетными направлениями деятельности Публичного акционерного общества «Национальная Девелоперская Компания» (далее именуемого «Компания») являются:

- операции с финансовыми активами;
- покупка и продажа земельных участков;
- сдача в аренду недвижимого имущества.

Публичное акционерное общество «Национальная Девелоперская Компания» зарегистрировано 29 июля 2011 года Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве за основным государственным номером 1117746590500.

Фактическое местонахождение исполнительного органа: 127410, Российская Федерация, г. Москва, ул. Инженерная, д. 20, корп. 1.

По состоянию на 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года состав акционеров ОАО «Национальная Девелоперская Компания» был следующим:

Наименование	Доля, %	
	2013	2012
Дубинин Александр Дмитриевич	46,16	100
СОО «РСЦ»	29,90	0
ООО «АПЕКС Менеджмент»	9,83	0
ООО «Рослес-Ре»	6,10	0
КБ «Метрополь» ООО	3,91	0
ООО «СК «ЮЖУРАЛ-АСКО»	3,05	0
ООО «Эллингтон Кэпитал»	1,05	0
Итого:	100	100

По состоянию на 31 декабря 2014 года состав акционеров ПАО «Национальная Девелоперская Компания» был следующим:

Акционер	Данные об акциях		Доля в уставном капитале, руб.	Доля в уставном капитале, %
	Вид	Кол-во цб1		

¹ Примечания составляют неотъемлемую часть данной финансовой отчетности.

Акционер	Данные об акциях		Доля в уставном капитале, руб.	Доля в уставном капитале, %
	Вид	Кол-во		
ОАО «Н-Инвест»	ОА	5 000	5 000 000	0,05
ОАО «Н-Инвест»	ОА	30 500	30 500 000	0,28
ОАО «Внешэкономстрах»	ОА	12 000	12 000 000	0,11
Открытое страховое акционерное общество «ЯКОРЬ»	ОА	192 150	192 150 000	1,77
Открытое страховое акционерное общество «ЯКОРЬ»	ОА	40 000	40 000 000	0,37
Акционерные – физические лица				
Дубинин Александр Дмитриевич	ОА	3 000 8 227 144	8 230 144 000	75,81
Дубинин Александр Дмитриевич	ОА	750 248	750 248 000	6,92
Дубинин Герман Александрович	ОА	6 380	6 380 000	0,06
Итого	X	1 638 622 9 217 094	10 855 716 000	100

По состоянию на 31 декабря 2015 года состав акционеров ПАО «Национальная Девелоперская Компания» был следующим:

Данные об акциях				
Акционер	Вид	количество	Доля в уставном капитале, руб.	Доля в уставном капитале, %
Акционеры – юридические лица				
Закрытое акционерное общество «Декарт»	ОА	184 000	184 004 386,20	1,695
Коммерческий банк «Метрополь» общество с ограниченной ответственностью	ОА	72000	71 995 108,51	0,6632
Коммерческий банк «Метрополь» общество с ограниченной ответственностью	ОА	25000	25 000 713,95	0,2303
Общество с ограниченной ответственностью «СЗФК»	ОА	74000	74 003 415,97	0,6817
Общество с ограниченной ответственностью «АПЕКС Менеджмент»	ОА	80 000	79 995 771,20	0,7369
Общество с ограниченной ответственностью «Галс»	ОА	442 000	442 001 332,66	4,0716
Общество с ограниченной ответственностью «ДРСУ-155»	ОА	2 093 224	2 093 220 870,55	19,2822
Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество»	ОА	100 000	100 002 855,79	0,9212
ООО «Рантье»	ОА	264 000	264 000 157,40	2,4319
ОАО «Национальная девелоперская компания»	ОА	1 100	1 096 427,32	0,0101
Открытое акционерное общество «Нерюнгри»	ОА	48 650	48 655 319,11	0,4482
Открытое акционерное общество «Н- Инвест»	ОА	416	412 517,21	0,0038
Открытое акционерное общество «Н-Инвест»	ОА	9 584	9 585 597,23	0,0883
Публичное акционерное общество «Н-Инвест»	ОА	5 000	5 004 485,08	0,0461
ПАО «Национальная девелоперская компания»	ОА	80 759	80 755 671,32	0,7439
ПАО «Ресурс М»	ОА	210 020	210 014 681,74	1,9346

ПАО «Ресурс М»	ОА	25 300	25 304 674,00	0,2331
Акционерные – физические лица				
Гладышева Татьяна Юрьевна	ОА	90 000	90 004 741,36	0,8291
Дубинин Александр Дмитриевич	ОА	5 563 832	5 563 836 698,62	51,2526
Дубинин Александр Дмитриевич	ОА	1 476 826	1 476 822 460,36	13,6041
Дубинин Герман Александрович	ОА	5 280	5 275 877,98	0,0486
Дубинин Герман Александрович	ОА	4 720	4 722 236,46	0,0435
Рябов Иван Владимирович	ОА	5	0,00	0
Итого	Х	10 855 716	10 855 716 000,00	100

2. Экономическая среда, в которой Компания осуществляет свою деятельность

Экономика Российской Федерации продолжает проявлять некоторые черты развивающегося рынка. Среди них, в частности, неконвертируемость российского рубля в большинстве стран за пределами Российской Федерации, относительно высокая инфляция. Существующее российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям.

Сохраняется волатильность потоков капитала как в банковском, так и небанковском секторе, что обусловлено нестабильной динамикой цен на нефть и сохраняющейся неопределенностью в отношении восстановления мирового спроса, а также введенными против РФ экономическими санкциями определенными странами. На этом фоне восстановление экономики России носит неравномерный характер.

С 1 января 2009 года налоговая система изменилась в пользу бизнеса: ставка налога на прибыль для предприятий уменьшена с 24% до 20%, отменен порядок авансовых платежей по налогу.

В течение 2015 года ключевая ставка ЦБ РФ уменьшилась с 17 % до 11 %, ставка рефинансирования не изменялась и составила 8,25% годовых.

Дальнейшее экономическое развитие Российской Федерации во многом зависит от эффективности экономических мер, финансовых механизмов и денежной политики, предпринимаемых Правительством, развития налоговой, нормативно-правовой и политической систем, а также от экономических санкций, введенных некоторыми странами.

Инфляция

Состояние российской экономики характеризуется относительно высокими темпами инфляции. В таблице ниже приведены данные об индексах инфляции за последние пять лет:

Год, окончившийся	Инфляция за период
31 декабря 2015 года	12,91%
31 декабря 2014 года	11,4%
31 декабря 2013 года	6,5%
31 декабря 2012 года	6,6%
31 декабря 2011 года	6,1%

Валютные операции

Иностранные валюты, в особенности доллар США и Евро, играют значительную роль при определении экономических параметров многих хозяйственных операций, совершаемых в России.

В таблице ниже приводятся курсы российского рубля по отношению к доллару США и Евро, установленные Банком России:

Дата	Доллар США	Евро
31 декабря 2015 года	72,8827	79,6972
31 декабря 2014 года	56,2584	68,3427
31 декабря 2013 года	32,7292	44,9699
31 декабря 2012 года	30,3727	40,2286
31 декабря 2011 года	32,1961	41,6714

Резкое увеличение курса доллара и евро по отношению к российскому рублю произошло в результате падения цен на нефть и введения экономических санкций некоторыми странами.

Операции на финансовых рынках

Одним из результатов международного финансового кризиса стал глобальный кризис ликвидности, который привел к сокращению как внешнего, так и внутреннего рынка капитала, падению уровня ликвидности в банковском секторе Российской Федерации и очень высокой неопределенности на внутренних и внешних биржевых рынках. Неопределенность на международном финансовом рынке также привела к банкротствам и последующим выкупам государством банков в Соединенных Штатах Америки, Западной Европе, России и других странах. На сегодняшний день невозможно в полной мере оценить влияние происходящего в настоящее время кризиса, а также избежать его влияния.

Также в результате введенных некоторыми странами экономических санкций против государственных компаний РФ в настоящее время инвесторы пересматривают свои оценки в отношении рисков, в результате чего лимиты на проведение операций в Российской Федерации были снижены или закрыты, что сказалось на усилении нестабильности. Данные обстоятельства могут оказать влияние на способность Компании привлекать новые и рефинансировать существующие кредиты и займы на сроках и условиях, применяемых к аналогичным сделкам за предыдущие периоды.

Покупатели товаров и дебиторы Компании также могут испытывать последствия финансового кризиса, что в свою очередь может повлиять на их способность отвечать по своим финансовым обязательствам перед Компанией. Однако, в пределах доступной информации руководство должным образом отразило пересмотренные предположения об ожидаемых денежных потоках в своих оценках обесценения. Настоящая финансовая отчетность не включает поправки, связанные с влиянием на финансовую позицию Компании дальнейшего возможного снижения ликвидности на финансовых рынках и значительной волатильности валютного и биржевого рынков.

Настоящая финансовая отчетность отражает текущую оценку руководством Компании тех воздействий, которые оказывает на деятельность и финансовое положение Компании экономическая ситуация в Российской Федерации. Руководство Компании осознает наличие внешнеэкономических рисков и рисков, связанных с общеэкономической ситуацией в РФ, поэтому регулярно оценивает внешнеэкономическую ситуацию и прилагает максимальные усилия и действия для снижения рисков и возможных финансовых потерь для Компании от воздействия вышеуказанных факторов. В прилагаемую финансовую отчетность не были включены корректировки, связанные с этим риском.

3. Принципы представления финансовой отчетности

Общие принципы

Прилагаемая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»), включая все принятые и действующие в отчетном периоде Международные стандарты финансовой отчетности и интерпретации Комитета по Международным стандартам финансовой отчетности («КМСФО»), и полностью им соответствует.

Настоящая финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с принципом оценки по первоначальной стоимости, за исключением отдельных финансовых активов и обязательств, отраженных по справедливой стоимости (Примечание 33).

Финансовая отчетность Компании представлена в тысячах российских рублей.

Финансовая отчетность за 2015 год была утверждена к выпуску Генеральным директором 12 апреля 2016 г.

События после отчетной даты проанализированы по 12 апреля 2016 г. включительно, даты выпуска настоящей финансовой отчетности.

Функциональная валюта и валюта представления финансовой отчетности

Функциональной валютой является валюта, которая оказывает основное влияние на продажные цены товаров и услуг (такой валютой часто является та, в которой выражаются продажные цены товаров и услуг и производятся расчеты по ним, на трудовые, материальные и другие затраты, связанные с поставкой товаров или услуг (такой валютой часто является валюта, в которой выражаются и погашаются такие затраты)).

Валюта представления - валюта, в которой представляется финансовая отчетность.

Финансовая отчетность представлена в рублях Российской Федерации, которые являются функциональной валютой и валютой представления отчетности Компании.

Оценки и допущения

Подготовка финансовой отчетности требует применения оценок и допущений, которые влияют на отражаемые суммы активов и обязательств, раскрытие условных активов и обязательств на дату составления финансовой отчетности, а также суммы доходов и расходов в течение отчетного периода.

Непрерывность деятельности

Настоящая финансовая отчетность отражает текущую оценку руководством Компании тех воздействий, которые оказывает на деятельность и финансовое положение Компании экономическая ситуация в Российской Федерации. Будущее развитие экономики Российской Федерации зависит в значительной степени от эффективности мер, предпринимаемых Правительством РФ и иных факторов, включая законодательные и политические события, неподконтрольные Компании. Руководство Компании не в состоянии предсказать воздействие, которое указанные факторы могут оказать на финансовое состояние Компании в будущем. В прилагаемую финансовую отчетность не были включены корректировки, связанные с этим риском.

Финансовая отчетность была подготовлена на основе допущения о непрерывности деятельности.

Для оперативного управления риском ликвидности Компанией на регулярной основе проводится мониторинг внешних факторов, способных оказать влияние на уровень ликвидности Компании, и составляется прогноз потоков платежей. Для среднесрочного и долгосрочного управления риском ликвидности в Компании анализируется разрыв в сроках погашения требований и обязательств. В целях ограничения риска Компанией устанавливаются лимиты на разрывы ликвидности. Установленные предельные значения периодически пересматриваются в связи с изменяющимися условиями внешней и внутренней среды.

Прогнозное движение денежных средств Компании свидетельствует о достаточном наличии средств для операционной и финансовой деятельности. Несмотря на влияние глобального финансового кризиса, описанного в Примечании 2, руководство уверено в способности Компании выполнять обязательства в соответствии с условиями договоров, заключенных на отчетную дату.

4. Основные аспекты учетной политики

Прилагаемая финансовая отчетность отличается от подготовленной в соответствии с РСБУ, поскольку в ней отражены некоторые корректировки, не проведенные в бухгалтерском учете Компании, но которые необходимы для отражения ее финансового положения, результатов хозяйственной деятельности и движения денежных средств в соответствии с МСФО. Основные корректировки относятся к:

- отражению некоторых расходов;
- отложенным налогам на прибыль;
- оценке и начислению износа нематериальных активов;
- классификации суммы дооценки инвестиционной собственности;
- изменению сроков погашения обязательств.

Приобретения Компанией контрольных пакетов долей в уставном капитале сторонних предприятий учитываются по методу приобретения.

Датой приобретения является дата, на которую Компания получает фактический контроль над приобретаемой компанией.

Стоимость приобретения оценивается как сумма переданного вознаграждения на дату приобретения.

Условное вознаграждение, подлежащее передаче приобретающей стороной, должно признаваться по справедливой стоимости на дату приобретения. Последующие изменения справедливой стоимости условного вознаграждения, которое может быть активом или обязательством, должны признаваться согласно МСФО (IAS) № 39 либо в составе прибыли или убытка, либо как изменение прочего совокупного дохода. Если условное вознаграждение классифицируется в качестве капитала, то оно не будет переоцениваться.

Нематериальные активы, имеющие ограниченный срок полезного использования, амортизируются с применением линейного метода в течение периода, наименьшего из срока их полезного использования и срока, установленного законодательством.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства представляют собой наличные денежные средства в кассе, суммы на банковских счетах Компании, денежные средства в пути и процентные депозиты, которые могут быть отозваны Компанией в любое время без предварительного уведомления или возникновения штрафных санкций, уменьшающих основную сумму депозита. Денежными эквивалентами являются высоколиквидные краткосрочные инвестиции, которые могут быть обменены на известную сумму денежных средств и имеют срок погашения три месяца или менее с даты их покупки. Они учитываются по стоимости приобретения с учетом накопленных процентов, что приблизительно равно их справедливой стоимости. Денежные средства с ограничениями к использованию показываются отдельно в балансе, если их сумма существенна.

Финансовые активы

Компания признает финансовый актив в балансе только в том случае, когда она становится стороной по договору в отношении данного финансового инструмента. При первоначальном признании финансовые активы оцениваются по справедливой стоимости, которая, как правило, и составляет цену сделки, т.е. справедливую стоимость выплаченного или полученного вознаграждения.

При первоначальном признании финансовые активы разделяются на следующие категории:

- финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток;
- займы выданные и дебиторская задолженность;
- финансовые активы, удерживаемые до погашения;
- финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи.

В процессе применения учетной политики Компании при определении финансовых активов, признанных в финансовой отчетности, руководство использовало суждения и оценочные значения, наиболее существенные из которых представлены ниже.

Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, включают финансовые активы, предназначенные для торговли, и финансовые активы, отнесенные при первоначальном признании к переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовые активы классифицируются как предназначенные для торговли, если они приобретаются, главным образом, с целью продажи или обратной покупки в краткосрочной перспективе; или являются частью портфеля идентифицируемых финансовых инструментов, которые управляются на совокупной основе и недавние сделки с которыми свидетельствуют о фактическом получении прибыли на краткосрочной основе; или являются производными инструментами (кроме случая, когда производный инструмент определен в качестве эффективного инструмента хеджирования). Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, классифицируются в балансе как оборотные активы, а изменения справедливой стоимости признаются в отчете о совокупном доходе в составе финансовых доходов или финансовых расходов.

Все производные инструменты отражаются в балансе по справедливой стоимости как оборотные финансовые активы, внеоборотные финансовые активы, краткосрочные обязательства по производным

финансовым инструментам, долгосрочные обязательства по производным финансовым инструментам. Признание и классификация прибыли или убытка, полученного в результате отражения в учете корректировки производного инструмента по справедливой стоимости, зависит от цели его выпуска или приобретения. Прибыли и убытки по производным инструментам, не предназначенным для операций хеджирования, в соответствии с МСФО (International Accounting Standard («IAS»)) № 39 «Финансовые инструменты – признание и оценка» признаются в момент возникновения в отчете о совокупном доходе.

Справедливая стоимость – та сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

После первоначального признания справедливая стоимость финансовых инструментов, оцененных по справедливой стоимости, которые котируются на активном рынке, определяется как котировка на покупку активов и котировка на продажу выпущенных обязательств на дату оценки.

Если рынок для финансовых активов не является активным, тогда Компания оценивает справедливую стоимость с использованием следующих методов:

- анализа операций с таким же инструментом, проведенных в недавнем времени между независимыми сторонами;
- текущей справедливой стоимости подобных финансовых инструментов;
- дисконтирования будущих денежных потоков.

Ставка дисконтирования отражает минимально допустимую отдачу на вложенный капитал, при которой инвестор не предпочтет участие в альтернативном проекте по вложению тех же средств с сопоставимой степенью риска.

Займы выданные и дебиторская задолженность включают непроизводные финансовые инструменты с фиксированными или определенными платежами, которые не котируются на активном рынке, не попадают в категорию «финансовые активы, предназначенные для торговли», и которые не были отнесены в категории «переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток» или «имеющиеся в наличии для продажи». Если Компания не может возместить сумму первоначального вложения в финансовый актив по причинам, которые не связаны со снижением его качества, то он не включается в эту категорию. После первоначального признания займы выданные и дебиторская задолженность оцениваются по амортизированной стоимости с использованием эффективной процентной ставки, за вычетом убытков от обесценения. Амортизация на основе использования эффективной процентной ставки включается в состав финансовых доходов в отчете о совокупном доходе. Расходы, обусловленные обесценением, признаются в отчете о совокупном доходе в составе финансовых расходов.

Компания не классифицирует финансовые активы как «удерживаемые до погашения», если в течение текущего финансового года или двух предыдущих финансовых лет величина таких финансовых активов, проданных или уступленных Компанией до наступления срока погашения, либо в отношении которых она использовала опцион на продажу, превышает незначительную сумму (незначительную по отношению ко всему портфелю инвестиций, удерживаемых до погашения), за исключением следующих операций:

- продаж, совершенных незадолго до срока погашения или даты осуществления отзыва таким образом, что изменения рыночной ставки процента не оказали существенного влияния на справедливую стоимость финансового актива;
- продаж, совершенных после того, как Компания уже собрала практически всю первоначальную основную сумму финансового актива посредством плановых платежей или предоплаты;
- или
- продаж в результате особого события, произошедшего по независящим от Компании причинам, имеющего чрезвычайный характер, когда Компания не могла предпринять какие-либо разумные и обоснованные действия по предупреждению данного события.

Дивиденды и проценты к получению отражаются в отчете о совокупном доходе по методу начисления. Сумма начисленных процентов рассчитывается с использованием эффективной ставки процента.

Все прочие финансовые активы, которые не включены в другие категории, относятся к финансовым активам, имеющимся в наличии для продажи. В частности, к этой категории относятся акции других компаний, которые не включены в первую категорию. Кроме того, при первоначальном признании Компания вправе отнести к этой категории любой финансовый актив.

Финансовые обязательства

Компания признает финансовое обязательство в балансе только в том случае, когда она становится стороной по договору в отношении данного финансового инструмента. При первоначальном признании финансовые обязательства оцениваются по справедливой стоимости, которая, как правило, и составляет цену сделки, т.е. справедливую стоимость выплаченного или полученного вознаграждения.

При первоначальном признании финансовые обязательства разделяются на следующие категории:

- финансовые обязательства, учитываемые по справедливой стоимости с отнесением ее изменений на прибыль или убыток;
- прочие финансовые обязательства.

Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости с отнесением изменений на прибыль или убыток, представляют собой финансовые обязательства, предназначенные для торговли, за исключением тех случаев, когда такие обязательства связаны с поставкой некотируемых долевых инструментов.

При первоначальном признании Компания вправе отнести к этой категории любое финансовое обязательство, за исключением долевых инструментов, которые не имеют котировки на активном рынке и справедливая стоимость которых не может быть достоверно оценена. Однако в дальнейшем это обязательство не может быть включено в иную категорию.

Финансовые обязательства, не отнесенные к финансовым обязательствам, учитываемым по справедливой стоимости с отнесением ее изменений на прибыль или убыток, относятся к прочим финансовым обязательствам. К прочим финансовым обязательствам относятся, в частности, торговая и прочая кредиторская задолженность и задолженность по кредитам и займам.

После первоначального признания финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости, с отнесением изменений на прибыль или убыток оцениваются по справедливой стоимости, изменения в которой отражаются по счетам прибылей и убытков в отчете о совокупном доходе. Прочие финансовые обязательства оцениваются по амортизируемой стоимости.

Компания прекращает признание финансового обязательства (или часть финансового обязательства) тогда и только тогда, когда оно погашено, то есть, когда указанное в договоре обязательство исполнено, аннулировано или срок его действия истек. Разность между балансовой стоимостью финансового обязательства (или части финансового обязательства) погашенного или переданного другой стороне, и суммой погашения, включая любые переданные неденежные активы или принятые обязательства, относится на счет прибылей и убытков. Ранее признанные компоненты прочего совокупного дохода, относящиеся к данному финансовому обязательству, также включаются в финансовый результат и отражаются в доходах и расходах периода.

Прибыль на акцию

Базовая прибыль на акцию рассчитывается путем деления чистой прибыли, относящейся к обыкновенным акциям, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение соответствующего периода. В данной отчетности, в связи с отсутствием конвертируемых в акции ценных бумаг, показатель базовой прибыли на акцию равен показателю разводненной прибыли на акцию.

Товарно-материальные запасы

При первоначальном признании запасы оцениваются по наименьшей из двух величин: по себестоимости или по чистой цене продажи.

Товарами признаются земельные участки, которые предназначены для продажи в краткосрочном периоде времени.

При признании в качестве расходов себестоимость товарно-материальных запасов по Компании «Земельные участки» определяется с использованием специфической идентификации конкретных затрат.

Себестоимость прочих товаров и материалов определяется по методу средневзвешенной стоимости, кроме случаев, когда их рыночная стоимость за вычетом расходов на продажу и предпродажную

подготовку ниже балансовой стоимости. Стоимость материалов, которые используются в производстве (реализации) товаров, не снижается ниже первоначальной стоимости, если от реализации готовой продукции (товаров) ожидается прибыль.

Основные средства

Основные средства отражаются по исторической стоимости на дату их приобретения, кроме приобретенных до 1 января 2009 г. основных средств, которые отражены по условной первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации.

Расходы на текущий и капитальный ремонт отражаются в отчете о совокупном доходе по мере их осуществления и включаются в состав «Общих и административных расходов».

Затраты на модернизацию и усовершенствование технических характеристик основных средств увеличивают их стоимость.

Незавершенное строительство, если необходимо, учитывается по первоначальной стоимости за вычетом резерва под обесценение. По завершении строительства активы переводятся в состав основных средств и отражаются по балансовой стоимости на момент перевода. Незавершенное строительство не подлежит амортизации до момента ввода актива в эксплуатацию.

При выбытии или списании основных средств, первоначальная стоимость и накопленная амортизация исключаются из учета. Полученный доход или убыток включается в финансовый результат.

Износ, истощение и амортизация

Основные средства амортизируются линейным методом на всем протяжении расчетного срока полезного использования, начиная с момента, когда основное средство готово к использованию.

Для объектов прочих основных средств используются следующие расчетные сроки полезного использования:

Здания и сооружения 30-45 лет

Машины и оборудование 5-25 лет

Офисное и компьютерное оборудование – 3-5 лет

Транспорт 3-5 лет

прочие основные средства 6-10 лет

Земля, как правило, имеет неограниченный срок службы, и поэтому не подлежит амортизации.

Права аренды земельных участков амортизируются по линейному методу исходя из предполагаемого срока полезного использования, который составляет в среднем 20 лет.

Инвестиционное имущество

При первоначальном признании инвестиционное имущество оценивается по фактическим затратам, в которые входит цена покупки и все прямые затраты.

После признания применяется модель учета по справедливой стоимости.

Инвестиционное имущество амортизируется линейным методом на всем протяжении расчетного срока полезного использования, начиная с момента, когда оно готово к использованию.

При этом используются расчетные сроки полезного использования для зданий и сооружений 30-45 лет.

Внеоборотные активы, предназначенные для продажи

Внеоборотные активы классифицируются как активы, предназначенные для продажи, если их балансовая стоимость с высокой степенью вероятности будет возмещена через продажу таких активов (или Компании активов), а не посредством их дальнейшего использования. Соответствующие сделки по продаже актива должны быть, в основном, завершены в течение одного года с даты классификации активов в состав предназначенных для продажи.

Внеоборотные активы, предназначенные для продажи, оцениваются по наименьшей из двух величин: балансовой стоимости и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу.

Балансовая стоимость или себестоимость включает в себя: стоимость поставщика для покупных товаров; стоимость приобретения за вычетом накопленной амортизации и резерва под обесценения для неиспользуемых основных средств, предназначенных для продажи.

Если справедливая стоимость за вычетом затрат на продажу актива, предназначенного для продажи, ниже балансовой стоимости, убыток от обесценения признается в отдельном отчете о прибылях и убытках как убыток от операций с активами, предназначенными для продажи. Любое последующее увеличение справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу признается в сумме, не превышающей сумму накопленных убытков от обесценения, которые были признаны ранее по соответствующему активу.

Данные внеоборотные активы отражаются в отчете о финансовом положении по строке «Активы для продажи».

Обесценение долгосрочных активов

На каждую отчетную дату Компания проверяет наличие или отсутствие признаков обесценения активов или единицы, генерирующей денежные потоки и, в случае их выявления, определяет возмещаемую стоимость соответствующих активов или единицы.

При выявлении существования признаков, указывающих на возможное уменьшение стоимости актива, Компания рассматривает, внутренние и внешние источники информации. Как минимум, рассматривается следующий набор показателей:

Внешние источники информации:

- в течение периода рыночная стоимость актива уменьшилась на существенно более значительную величину, чем можно было ожидать по прошествии времени или нормального использования;
- существенные изменения, имевшие отрицательные последствия для Компании, произошли в течение периода или ожидаются в ближайшем будущем в технологических, рыночных, экономических или юридических условиях, в которых работает Компания, или на рынке, для которого предназначен актив;
- в течение периода увеличились рыночные процентные ставки или другие рыночные показатели прибыльности инвестиций, и эти увеличения, вероятно, повлияют на ставку дисконта, которая используется при расчете ценности использования актива, и существенно уменьшат его возмещаемую сумму;
- балансовая стоимость чистых активов Компании превышает ее рыночную капитализацию.

Внутренние источники информации:

- имеются доказательства устаревания или физического повреждения актива;
- существенные изменения, имевшие отрицательные последствия для Компании, произошли в течение периода или ожидаются в ближайшем будущем в степени или способе текущего или предполагаемого использования актива (например, простой актива, пересмотр срока полезного использования актива – из неопределенного в ограниченный по времени);
- информация о дивидендах, полученных от дочерних компаний;
- внутренняя отчетность показывает, что текущие или будущие результаты использования актива хуже прогнозируемых, а именно наличие:
 - потоков денежных средств для приобретения актива, или последующих потребностей в денежных средствах для его эксплуатации и обслуживания, которые значительно выше изначально предусмотренных бюджетом;
 - фактических чистых потоков денежных средств или операционной прибыли или убытка от актива, которые значительно хуже, чем заложенные в бюджет;

- существенного снижения предусмотренных бюджетом чистых потоков денежных средств или операционной прибыли, или существенного увеличения предусмотренных бюджетом убытков, проистекающих из данного актива;
- операционных убытков или чистых оттоков денежных средств по активу, возникающих при объединении показателей текущего периода с бюджетными показателями для будущих периодов.

Возмещаемая стоимость актива или единицы, генерирующей денежные средства, представляет собой наибольшую из двух величин:

- ценности использования актива (единицы, генерирующей денежные средства) и
- справедливой стоимости актива (единицы, генерирующей денежные средства) за вычетом затрат на его продажу.

Если актив не генерирует потоки денежных средств, которые в значительной степени не зависят от денежных потоков, генерируемых другими активами, то его возмещаемая величина определяется в составе единицы, генерирующей денежные потоки.

Первоначально Компания определяет ценность использования единицы, генерирующей денежные потоки. Если балансовая стоимость единицы, генерирующей денежные потоки, превышает ее ценность использования, то Компания определяет справедливую стоимость единицы для определения возмещаемой стоимости. В противном случае убыток от обесценения не признается.

Ценность использования определяется путем дисконтирования расчетной величины будущих потоков денежных средств ожидаемых к получению от использования актива или единицы, генерирующей денежные потоки, (включая средства, которые могут быть получены от реализации актива). Величины будущих денежных потоков единицы, генерирующей денежные потоки, определяются на основе прогноза, утвержденного руководителем подразделения, к которым относится рассматриваемая единица.

Обесценение финансовых активов

На каждую отчетную дату Компания анализирует, существуют ли объективные доказательства обесценения по всем категориям финансовых активов, за исключением переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Свидетельством обесценения является значительное или продолжительное снижение справедливой стоимости финансовых активов ниже их себестоимости.

Капитализация процентов

Расходы по процентам за пользование заемными средствами, направленными на осуществление капитального строительства и приобретения объектов основных средств, капитализируются при условии, что этих процентных расходов можно было бы избежать, если бы Компания не проводила капитальных вложений. Расходы по процентам капитализируются только в течение непосредственного осуществления строительства до момента ввода основного средства в эксплуатацию.

Договоры лизинга и аренды

Договоры аренды, предусматривающие переход к Компании преимущественно всех рисков и выгод, связанных с владением активом, классифицируются как финансовая аренда (лизинг) и капитализируются на момент вступления договора в силу по справедливой стоимости арендуемого имущества либо (если она ниже первоначальной стоимости) по дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей.

При расчете текущей стоимости минимальных арендных платежей в качестве коэффициента дисконтирования используется внутренняя ставка процента по договору аренды, если определение такой ставки является возможным. В прочих случаях используется приростная ставка по заемным средствам Компании. Первоначальные прямые затраты учитываются в составе актива.

Арендные платежи равномерно распределяются между финансовыми расходами и уменьшением обязательств по лизингу для обеспечения постоянной ставки процента с остатка обязательств. Финансовые расходы отражаются в отчете о совокупном доходе.

В отношении учета основных средств, полученных в финансовую аренду, используется та же политика, которая применяется в отношении активов, находящихся в собственности. При определении срока полезного использования основных средств, полученных в финансовую аренду, оценивается вероятность перехода права собственности к арендатору в конце договора.

Если нет обоснованной уверенности в том, что арендатор получит право собственности к концу срока финансовой аренды, актив полностью амортизируется на протяжении самого короткого из двух сроков: аренды или полезного использования. Если такая уверенность есть, то актив амортизируется в течение срока полезного использования.

Договоры аренды, по которым арендодатель сохраняет за собой преимущественно все риски и выгоды, связанные с правом собственности на активы, классифицируются в качестве договоров операционной аренды. Платежи по договорам операционного лизинга равномерно относятся на расходы в отчете о совокупном доходе в течение срока аренды.

Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают в себя текущие и отложенные налоги и отражаются в отчете о совокупном доходе.

Налог на прибыль исчислялся исходя из налогооблагаемой прибыли, определяемой в соответствии с требованиями Налогового Кодекса Российской Федерации.

Текущие налоговые платежи рассчитываются на основе налогооблагаемой прибыли за год с применением ставок налога на прибыль, действовавших в течение отчетного периода. Расходы/(возмещение) по налогу на прибыль включают в себя текущие и отложенные налоги и отражаются в отчете о совокупном доходе, за исключением их отнесения непосредственно на капитал в случае, когда они относятся к сделкам, которые также отражаются непосредственно в составе капитала в том же или другом отчетном периоде.

Отложенный налог на прибыль рассчитывается по методу балансовых активов и обязательств в отношении всех налоговых убытков к переносу и временных разниц между налогооблагаемой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчетности.

Отложенные суммы налога оцениваются по ставкам налогообложения, фактически вступившим в силу на конец отчетного периода, или которые, как ожидается, будут применяться в течение периода восстановления временных разниц или использования перенесенных с прошлых периодов налоговых убытков. Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются друг против друга, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств и отложенные налоги относятся к одной и той же Компании и налоговому органу. Отложенные налоговые активы в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков отражаются в той степени, в какой существует вероятность получения достаточной налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы указанные вычеты. Для определения суммы отложенных налоговых активов, которую можно признать в финансовой отчетности, на основании вероятных сроков и размера будущей налогооблагаемой прибыли, а также будущих стратегий налогового планирования, необходимо суждение руководства.

Отложенное налоговое обязательство признается в отношении всех налогооблагаемых временных разниц, кроме возникающих в результате:

- первоначального признания гудвилла;
- первоначального признания активов и обязательств в результате сделки, которая
 - не является объединением компаний и
 - не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль;
- инвестиций в дочерние предприятия, когда Компания может контролировать сроки реализации этих временных разниц и существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут реализованы в обозримом будущем.

Убыток, полученный в предыдущие отчетные периоды и использованный для уменьшения суммы налога на прибыль за текущий период, признается как отложенный налоговый актив.

Отложенный налоговый актив признается только в той мере, в какой существует вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены соответствующие вычитаемые временные разницы, кроме случаев первоначального признания актива или обязательства в операции, которая:

- не является объединением компаний и
- на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль (налоговый убыток).

Компания признает отложенные налоговые активы для всех вычитаемых временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние и зависимые компании и долями участия в совместных Компаниях, в той его части, которая отвечает сразу двум следующим условиям:

- временные разницы будут восстановлены в обозримом будущем; и
- возникнет налогооблагаемая прибыль, против которой может быть зачтена временная разница.

Отложенные налоговые активы и обязательства оцениваются по ставкам налога, которые предполагается применять к периоду реализации актива или погашения обязательства, на основе ставок налога (и налогового законодательства), которые действуют или в основном действуют к отчетной дате.

Оценка отложенных налоговых активов и обязательств отражает налоговые последствия, которые могут возникнуть в связи с тем, каким образом Компания намеревается возместить или погасить балансовую стоимость своих активов и обязательств на отчетную дату. Отложенные налоговые активы и обязательства принимаются к зачету, если существует законное право произвести зачет текущих налоговых требований и текущих налоговых обязательств, и когда они относятся к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом, а Компания имеет намерение произвести зачет своих текущих налоговых требований и обязательств.

Балансовая сумма отложенного налогового актива анализируется по состоянию на каждую отчетную дату.

Компания уменьшает балансовую величину отложенного налогового актива в той степени, к какой больше не существует вероятность того, что будет получена достаточная налогооблагаемая прибыль, позволяющая реализовать выгоду от части или всей суммы этого отложенного налогового актива.

Отложенные налоговые активы и обязательства классифицируются как внеоборотные отложенные налоговые активы и долгосрочные отложенные налоговые обязательства, соответственно.

Отложенные налоговые активы и обязательства не дисконтируются.

Налог на добавленную стоимость (НДС)

НДС по приобретенным активам, не принятый к вычету на отчетную дату, отражается в составе прочих оборотных активов.

Прочие налоги

Прочие операционные налоги отражаются в составе общих и административных расходов.

Импортные таможенные пошлины включаются в стоимость приобретения товаров.

Признание выручки

Выручка признается, когда риски и выгоды от владения товаром переходят к покупателю, что, как правило, происходит в момент перехода права собственности к покупателю, при условии, что цена контрактов фиксирована или существует возможность её определить, а возврат дебиторской задолженности является реальным.

Выручка оценивается по справедливой стоимости полученного или ожидаемого вознаграждения, за вычетом торговых или оптовых скидок и возмещаемых налогов.

Реализация вспомогательных услуг признается в момент оказания услуг при условии, что стоимость услуг может быть определена и нет никаких существенных сомнений в возможности получения доходов.

Учет условных обязательств

На дату составления финансовой отчетности может существовать ряд условий, которые в дальнейшем под воздействием одного или нескольких факторов, не определенных на дату составления финансовой отчетности, могут привести к убыткам или обязательствам для Компании.

Руководство Компании оценивает сумму таких возможных будущих обязательств. Оценка производится на основе предположений и включает в себя фактор субъективности. При определении величины возможных потерь в результате судебных или налоговых разбирательств с участием Компании или требований, которые могут быть предъявлены в виде исков к Компании, руководство Компании, в результате консультаций с юристами и налоговыми консультантами, оценивает как перспективы таких судебных или налоговых разбирательств и предъявления таких требований в судебном порядке, так и возможные суммы возмещения, которое противоположная сторона требует или может потребовать в суде.

Если в результате оценки вероятности появления будущего обязательства выявляется, что обязательство, имеющее денежное выражение, определено с достаточной степенью уверенности (является вероятным), тогда стоимостная оценка такой задолженности отражается в финансовой отчетности. В случае если предполагаемое обязательство, имеющее значительную стоимостную оценку, не может быть классифицировано как вероятное, а является лишь возможным, либо стоимостная оценка вероятного обязательства не определена, то в примечаниях к финансовой отчетности включается информация о характере такого обязательства и его стоимостная оценка (если сумма может быть определена с достаточной степенью уверенности и является значительной).

Если вероятность будущего убытка является незначительной, то обычно информация о подобном возможном убытке не включается в примечания к финансовой отчетности, за исключением случаев, когда такой возможный убыток относится к выданной гарантии. В таких случаях сущность гарантии подлежит раскрытию. Однако, в некоторых случаях условные обязательства или другие нетипичные случаи будущих обязательств, могут быть отражены в примечаниях к финансовой отчетности, если, по мнению Руководства, основанному на консультациях с юристами или налоговыми консультантами, информация о таких обязательствах может быть необходима акционерам и другим пользователям финансовой отчетности.

Функциональная валюта и валюта презентации

Валютой представления финансовой отчетности является российский рубль, который также является функциональной валютой Компании, которая осуществляет деятельность на территории Российской Федерации.

Переоценка иностранной валюты

Операции в иностранных валютах первоначально пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу Банка России, действующему на дату операции. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу Банка России, действующему на отчетную дату. Прибыли и убытки, возникающие при пересчете операций в иностранных валютах, отражаются в отчете о совокупном доходе в составе доходов за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты.

Немонетарные статьи, отражаемые по фактической стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу Банка России, действующему на дату операции. Немонетарные статьи, отражаемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу Банка России, действующему на дату определения справедливой стоимости.

Курсовые разницы, возникающие в результате проведения расчетов по операциям в иностранной валюте или при отражении валютных статей отчета о финансовом положении по курсу, отличному от того, по которому они были первоначально учтены, учитываются как доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты в периоде, к которому они относятся.

Распределение прибыли

Распределение прибыли отражается в капитале в том периоде, в котором оно было объявлено. Распределение прибыли, объявленное после отчетной даты, описывается в примечании о событиях, произошедших после отчетной даты. Распределение прибыли осуществляется на основе чистой прибыли текущего года по бухгалтерской (финансовой) отчетности, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Отражение процентных доходов и расходов

Процентные доходы и расходы отражаются в отчете о совокупном доходе по всем долговым инструментам по методу начисления и рассчитываются по методу эффективной процентной ставки.

Метод эффективной процентной ставки – это метод расчета амортизированной стоимости финансового актива или финансового обязательства и распределения процентных доходов и процентных расходов на соответствующий период. Эффективная процентная ставка – это точная ставка дисконтирования расчетных будущих денежных выплат или поступлений на ожидаемый срок действия финансового инструмента или, если применимо, на более короткий срок до чистой балансовой стоимости финансового актива или финансового обязательства. При расчете эффективной процентной ставки Компания оценивает потоки денежных средств с учетом всех договорных условий в отношении финансового инструмента, но не учитывает будущие убытки по кредитам. Такой расчет включает все комиссии и сборы, уплаченные и полученные сторонами договора, составляющие неотъемлемую часть эффективной ставки процента, затраты по сделке, а также все прочие премии или дисконты.

В случае если возникает сомнение в своевременном погашении займов предоставленных, они переоцениваются до возмещаемой стоимости с последующим отражением процентного дохода на основе процентной ставки, которая использовалась для дисконтирования будущих денежных потоков с целью оценки возмещаемой стоимости.

Отражение прочих доходов и расходов

Другие доходы и расходы отражаются по методу начисления после предоставления услуги. Этот же принцип применяется в отношении прочих услуг, которые оказываются на постоянной основе в течение длительного периода времени.

Вознаграждение сотрудникам и отчисления в фонды социального страхования

На территории Российской Федерации Компания осуществляет отчисления страховых взносов. Данные отчисления также отражаются по методу начислений. Страховые взносы включают в себя взносы в Пенсионный фонд, Фонд социального страхования и Фонд обязательного медицинского страхования в отношении сотрудников Компании. Эти расходы включаются в состав расходов на содержание персонала. У Компании отсутствует собственная схема пенсионного обеспечения. Расходы на заработную плату, взносы в государственный пенсионный фонд и фонд социального страхования, оплаченные ежегодные отпуска и больничные, премии и не денежные льготы начисляются по мере оказания соответствующих услуг сотрудниками Компании.

5. Существенные вопросы, требующие применения профессионального суждения и оценки

При подготовке финансовой отчетности руководство Компании должно производить ряд расчетных оценок и формировать ряд допущений, связанных с отражением активов и обязательств, а также раскрытием информации об условных активах и обязательствах. Фактические результаты могут отличаться от таких расчетных оценок.

Наиболее значительные оценочные данные и существенные допущения, используемые руководством Компании при подготовке финансовой отчетности, включают в себя следующее:

- создание резервов по сомнительным долгам и устаревшим и медленно оборачиваемым товарно-материальным запасам (Примечание 21 Дебиторская задолженность и 22 Товарно-материальные запасы);
- оценку условных обязательств по налогам и судебным разбирательствам;

- оценку активов и обязательств по отложенному налогу на прибыль (Примечание 4 Основные аспекты учетной политики, раздел Налог на прибыль, и Примечание 16 Налог на прибыль);
- признание и раскрытие условных обязательств;
- оценку справедливой стоимости;
- классификацию долговых обязательств.

В соответствии с МСФО (IAS) № 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки» результат изменения в любой бухгалтерской оценке Компания признает перспективно (начиная с текущей отчетной даты и применительно к будущим периодам) путем включения его в прибыль или убыток в периоде, когда произошло изменение, если оно влияет только на данный период, или в периоде, когда произошло изменение, и в будущих периодах, если оно влияет на данный и будущие периоды.

Изменение в бухгалтерской оценке признается путем корректировки балансовой стоимости соответствующих активов, обязательств или статей собственного капитала.

6. Новые стандарты и интерпретации, разработанные, но еще не принятые на данный момент

В мае 2014 года Совет по МСФО выпустил новый стандарт МСФО (IFRS) 15 «Выручка по контрактам с клиентами». МСФО (IFRS) 15 представляет собой единое руководство по учету выручки, а также содержит все требования к раскрытию соответствующей информации в финансовой отчетности. Новый стандарт заменяет стандарты МСБУ (IAS) 18 «Выручка», МСБУ (IAS) 11 «Контракты на строительство» и ряд интерпретаций положений МСФО касательно выручки. МСФО (IFRS) 15 вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 г. и позднее; досрочное применение стандарта разрешено. В настоящее время Компания анализирует влияние изменений, привносимых стандартом, на финансовую отчетность.

В мае 2014 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 11 «Совместная деятельность», под названием «Учет приобретения долей в совместных операциях». Данные поправки содержат разъяснения по учету инвестиций в совместные операции, представляющие собой отдельный бизнес, и требуют от покупателя такой доли применения принципов учета объединения бизнеса, заложенных в МСФО (IFRS) 3. Поправки к МСФО (IFRS) 11 вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. и позднее; досрочное применение поправок разрешено. В настоящее время Компания анализирует влияние изменений, привносимых поправками, на финансовую отчетность.

В мае 2014 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСБУ (IAS) 16 «Основные средства», и МСБУ (IAS) 38 «Нематериальные активы», под названием «Разъяснения по допустимым методам начисления амортизации». Данные поправки разъясняют, что методы амортизации, основанные на выручке, не могут рассматриваться как отражающие потребление будущих экономических выгод, заключенных в активе. Данные поправки вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. и позднее; досрочное применение поправок разрешено. Руководство Компании ожидает, что указанные поправки не окажут существенного влияния на финансовую отчетность.

В июле 2014 года Совет по МСФО выпустил окончательную версию стандарта МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты». Окончательная версия стандарта МСФО (IFRS) 9 заменяет стандарт МСБУ (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», а также все предыдущие версии стандарта МСФО (IFRS) 9. МСФО (IFRS) 9 сводит воедино новые требования к классификации, оценке и обесценению финансовых инструментов, а также к учету хеджирования. В отношении обесценения МСФО (IFRS) 9 заменяет модель понесенного убытка, применявшуюся в МСБУ (IAS) 39, на модель ожидаемого кредитного убытка, призванную обеспечить своевременность и полноту признания убытков по финансовым активам. МСФО (IFRS) 9 вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или позднее; досрочное применение стандарта разрешено. В настоящее время Компания анализирует влияние изменений, привносимых стандартом, на финансовую отчетность.

В сентябре 2014 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность» и МСБУ (IAS) 28 «Инвестиции в зависимые компании» под названием «Продажа или передача актива между инвестором и ассоциированной/совместной компанией». Данные поправки разъясняют, что при передаче (продаже) бизнеса от инвестора в ассоциированную/совместную компанию инвестор должен признать полную прибыль или убыток по сделке, в то время как прибыль или убыток от передачи актива, который не соответствует критериям бизнеса, представленным в МСФО

(IFRS) 3 «Объединения бизнеса», должен быть признан с учетом доли владения независимого инвестора в ассоциированной/совместной компании. Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСБУ (IAS) 28 вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. и позднее; досрочное применение поправок разрешено. Указанные поправки не окажут существенного влияния на финансовую отчетность, поскольку их требования уже соблюдены в учетной политике Компании.

В декабре 2014 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСБУ (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности». Данные поправки направлены на улучшение качества раскрытий в финансовой отчетности. Поправки вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. и позднее; досрочное применение поправок разрешено. Руководство Компании ожидает, что указанные поправки не окажут существенного влияния на финансовую отчетность.

В январе 2016 года Совет по МСФО выпустил новый стандарт МСФО (IFRS) 16 «Аренда». МСФО (IFRS) 16 упраздняет классификацию аренды на операционную и финансовую и представляет собой единое руководство по учету аренды у арендополучателя. Наиболее существенным ожидаемым эффектом от внедрения нового стандарта является увеличение активов и финансовых обязательств на балансе арендополучателя. Новое руководство заменяет стандарт МСБУ (IAS) 17 «Аренда», а также соответствующие интерпретации положений МСФО касательно аренды. МСФО (IFRS) 16 вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. и позднее; досрочное применение стандарта разрешено при условии, что его требования будут применяться одновременно с применением МСФО (IFRS) 15 «Выручка по контрактам с клиентами». В настоящее время Компания анализирует влияние изменений, привносимых стандартом, на финансовую отчетность.

7. Управление капиталом

Компания осуществляет управление капиталом на основе соотношения собственного капитала и заемных средств в целях обеспечения непрерывности деятельности Компании в обозримом будущем и одновременной максимизации прибыли для акционеров за счет оптимизации соотношения заемных и собственных средств.

В состав заемных средств Компании входят долговые обязательства, которые включают в себя долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы.

Собственный капитал акционеров Компании включает уставный капитал, резервы и нераспределенную прибыль, а также неконтролирующие доли.

Руководство Компании регулярно анализирует отношение чистого долга к задействованному капиталу, что позволяет пользователям отчетности оценить существенность величины долговых обязательств Компании к задействованному капиталу.

8. Управление финансовыми рисками

В ходе своей деятельности Компании подвержена следующим финансовым рискам: рыночному риску (включая валютный риск, риск изменения процентных ставок, риск изменения цены на товары), кредитному риску и риску ликвидности.

Общая концепция управления рисками Компании основана на определении основных рисков, которые препятствуют Компании в достижении поставленных коммерческих целей. Управление рисками Компании осуществляется в отношении финансовых рисков (кредитный, рыночный, географический, валютный риски, риски ликвидности и процентной ставки), а также операционных и юридических рисков. Управление рисками осуществляется на постоянной основе и заключается в активном анализе, контроле и управлении всеми возможностями, угрозами и рисками, связанными с целями деятельности Компании, а не только в устранении рисков.

Главной задачей управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов. Оценка принимаемого риска также служит основой для оптимального распределения капитала с учетом рисков, ценообразования по операциям и оценки результатов деятельности. Управление операционными и юридическими рисками должно обеспечивать надлежащее соблюдение внутренних регламентов и процедур в целях минимизации операционных и юридических рисков.

Валютный риск

Всю выручку Компания получает в рублях. Кроме того, финансовая и инвестиционная деятельность, расчеты по долговым обязательствам и договорам также осуществляется в рублях.

Риск изменения процентных ставок

Риск процентной ставки связан с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на финансовое положение и потоки денежных средств. Такие колебания могут повышать уровень процентной маржи, однако в случае неожиданного изменения процентных ставок процентная маржа может также снижаться или вызывать убытки.

Анализ чувствительности проводится только для кредитов и займов с плавающей процентной ставкой при неизменности всех прочих показателей на основании допущения о том, что сумма задолженности под плавающую процентную ставку на отчетную дату не погашалась в течение всего года. Фактически ставка по кредитам и займам с варьируемым элементом будет изменяться в течение года вместе с колебаниями рыночных процентных ставок.

В настоящее время Компания подвержена минимальному процентному риску в связи с тем, что не привлекает кредиты и займы под плавающие процентные ставки.

Риск изменения цены на товары

Риск изменения цен представляет собой риск или неопределенность, возникающую в результате возможных изменений цен на земельные участки и их влияния на будущие показатели деятельности и результаты операционной деятельности Компании. Снижение цен может привести к снижению чистой прибыли и потоков денежных средств.

Сохранение низких цен в течение продолжительного периода времени может привести к сокращению объемов деятельности Компании и, в конечном итоге, может оказать влияние на способность Компании выполнять свои обязательства по договорам. В настоящее время руководство Компании оценивает риск снижения цен на земельные участки как низкий, и Компания не использует существенные производные инструменты для снижения подверженности данному риску.

Кредитный риск

Кредитный риск связан с возможными неблагоприятными для Компании последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе, в форме предоставления отсрочки и рассрочки оплаты проданных товаров, выполненных работ или оказанных услуг).

Основная цель Компании при управлении кредитным риском заключается в обеспечении стабильного притока денежных средств, а также в эффективном использовании финансовых активов.

Оценка кредитоспособности осуществляется в отношении всех покупателей. Компания осуществляет постоянный мониторинг и контроль за риском неплатежей.

Управление кредитным риском осуществляется посредством регулярного анализа способности существующих и потенциальных покупателей погасить сумму задолженности.

Максимальный кредитный риск Компании, как правило, представлен балансовой стоимостью каждого финансового актива, отраженного в отчете о финансовом положении.

Кредитный риск Компании оценивается с учетом концентрации риска по всем видам операций (балансовым и забалансовым) в разрезе отдельных контрагентов (групп взаимосвязанных контрагентов), а также в отраслевом и региональном разрезе.

Компания не зависит от какого-либо одного покупателя, так как на реализуемые земельные участки существует ликвидный спрос.

Компания не имеет существенной концентрации кредитного риска и существенной просроченной и сомнительной торговой дебиторской задолженности.

По состоянию на 31 декабря 2013, 2014 и 2015 г. руководство оценивало риск невыполнения обязательств сторонами по договорам как маловероятный.

Риск ликвидности

Риск ликвидности возникает при несовпадении сроков требований по активным операциям со сроками погашения по пассивным операциям. Компания подвержена риску в связи с регулярной необходимостью использования имеющихся денежных средств для расчетов по поставкам товаров, при наступлении срока погашения обязательств по привлеченным займам и кредитам, по налоговым обязательствам перед бюджетом. Компания не аккумулирует денежные средства на случай единовременного выполнения обязательств по всем вышеуказанным требованиям, так как, исходя из имеющейся практики, можно с достаточной долей точности прогнозировать необходимый уровень денежных средств для выполнения данных обязательств.

Компания обладает системой управления риском ликвидности для управления краткосрочным, среднесрочным и долгосрочным финансированием. Компания контролирует риск ликвидности за счет поддержания достаточных резервов, банковских кредитных линий и резервных заемных средств. Руководство осуществляет постоянный мониторинг прогнозируемых и фактических денежных потоков и анализирует графики погашения финансовых активов и обязательств, а также осуществляет ежегодные процедуры детального бюджетирования.

Компания старается поддерживать устойчивую базу финансирования, состоящую преимущественно из денежных средств на банковских счетах для того, чтобы иметь возможность быстро и без затруднений выполнить непредвиденные требования по ликвидности.

Управление ликвидностью Компании требует проведения анализа уровня ликвидных активов, необходимого для урегулирования обязательств при наступлении срока их погашения; обеспечения доступа к различным источникам финансирования; наличия планов на случай возникновения проблем с финансированием.

Информация по срокам погашения финансовых обязательств Компании в соответствии с договорными графиками:

Финансовые обязательства	Сроки погашения		Итого
	12 месяцев	Более 12 месяцев	
Год, закончившийся 31.12.2013			
Кредиты и займы	8 394	15 000	23 394
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам	11 011	0	11 011
Год, закончившийся 31.12.2014			
Кредиты и займы	0	0	0
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам	251 069	0	251 069
Год, закончившийся 31.12.2015			
Кредиты и займы	107 254	2 390 000	2 497 254
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам	34 479	0	34 479

9. Информация по сегментам

Компания определяет операционные сегменты на основании характера их деятельности. Результаты работы сегментов, отвечающих за основные направления деятельности, регулярно анализируются руководством Компании.

Компания выделяет следующие операционные сегменты:

- реализация земельных участков;
- оказание агентских услуг;
- прочая реализация;
- операции с ценными бумагами.

Вся деятельность и активы Компании находятся на территории Российской Федерации.

Результаты деятельности сегментов оцениваются на основе выручки и операционной прибыли, оценка которых производится на той же основе, что и в финансовой отчетности.

Операционный сегмент по реализации ценных бумаг (акций) составляет 100% в общей выручке от продажи товаров, работ, услуг.

10. Налоги, кроме налога на прибыль

Кроме налога на прибыль за годы, оканчивающиеся 31 декабря, Компания начислила следующие налоги:

Наименование	2015	2014
Налог на доходы физ.лиц	809,00	536,00
Земельный налог	9 571	816,00
Налог на имущество	5,00	1,00
Прочие налоги и сборы	197,00	598,00
Итого прочие налоги	10 582	1 951,00

11. Финансовые доходы

За годы, оканчивающиеся 31 декабря, финансовые доходы включают проценты по выданным займам. Общая сумма финансовых доходов за годы, оканчивающиеся 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года, составляет 3 931 тыс. руб. и 1 179 тыс. руб. соответственно.

12. Финансовые расходы

За годы, оканчивающиеся 31 декабря, финансовые расходы включают проценты по полученным займам и кредитам. Общая сумма финансовых расходов за годы, оканчивающиеся 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года, составляет 5 454 тыс. руб. и 3 818 тыс. руб. соответственно.

13. Прочие доходы и расходы

За годы, оканчивающиеся 31 декабря, прочие доходы и расходы включают доходы (расходы) от реализации земельных участков и услуг от аренды и оформления документов, доходы (расходы) от реализации долей в уставных капиталах других компаний, векселей, комиссии банков и др.:

Наименование	2015	2014
Прочие прибыли и убытки	(2 413 514)	245 418
в т.ч. от переоценки инвестиционной собственности	-	162 851
в т.ч. от выбытия земельных участков	(1 829 422)	-

14. Затраты на персонал

За годы, оканчивающиеся 31 декабря, затраты на персонал включают:

	2015	2014
Расчеты с персоналом	6 186	4 207
Фонды	1 866	1 302
Итого затраты на персонал	8 052	5 509

Затраты на персонал отражаются в составе коммерческих и управленческих расходов и прочих расходов в отчете о совокупном доходе.

15. Операционная аренда

Договоры операционной аренды имеют различные условия и в основном представляют собой договоры аренды недвижимости.

Договоры содержат оговорки о возможном ежегодном пересмотре величины арендной платы и условий договора.

Расходы по операционной аренде были отражены как коммерческие расходы в отчете о совокупном доходе.

16. Налог на прибыль

В 2015 и 2014 гг. для Компании применялась действующая в Российской Федерации ставка налога на прибыль в размере 20%.

Различия между МСФО и налоговым законодательством РФ приводят к возникновению определенных временных разниц между балансовой стоимостью некоторых активов и обязательств в целях составления финансовой отчетности и в целях расчета налога на прибыль Компании.

Временные разницы, возникающие между данными настоящей финансовой отчетности и налоговыми данными, привели к возникновению следующих отложенных и обязательств по налогу на прибыль:

	31.12.2015	Изменение	31.12.2014
Признанные ОНО относятся к следующим статьям:			
Переоценка инвестиционной собственности	-	(158 077)	158 077
Итого отложенные налоговые обязательства	-	(158 077)	158 077

Отложенные налоговые обязательства представляют собой ту часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к увеличению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем или в последующих отчетных периодах.

17. Неконтролирующие доли

У Компании отсутствуют неконтролирующие доли.

18. Прибыль на акцию

За годы, оканчивающиеся 31 декабря, базовая прибыль на акцию включает:

	2015	2014
Чистая прибыль, относящаяся к акционерам ОАО «Национальная Девелоперская Компания», тыс. руб.	183 132	184 342
Средневзвешенное количество выпущенных обыкновенных акций в обращении (шт.)	10 855 716	10 855 716
Итого базовая прибыль на акцию, руб.	16,8	16,9

19. Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают остатки наличных денежных средств в кассе, на расчетных банковских счетах. Общая сумма денежных средств и эквивалентов за годы, оканчивающиеся 31 декабря 2015 и 2014 гг., составляют 20 265 тыс. руб. и 440 тыс. руб. соответственно.

Денежные средства на счетах в иностранной валюте отсутствуют.

Денежных средств с ограничением к использованию Компания не имеет.

20. Краткосрочные финансовые активы

За годы, оканчивающиеся 31 декабря, краткосрочные финансовые активы представляют собой долговые ценные бумаги (векселя) и дебиторскую задолженность:

	2015	2014
Краткосрочная дебиторская задолженность	352 300	304 051
Краткосрочные выданные займы	-	-
Итого	352 300	304 051

21. Дебиторская задолженность

За годы, оканчивающиеся 31 декабря, дебиторская задолженность включает:

	2015	2014
Авансы выданные	8 879	8 896
Торговая дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	39 886	80
Прочая дебиторская задолженность	303 535	295 074

Сомнительная задолженность по состоянию на 31 декабря 2015 и 2014 гг. отсутствует.

На 31 декабря 2015 и 2014 гг. дебиторская задолженность не передавалась в залог в качестве обеспечения кредитов и займов, предоставленных Компании.

22. Товарно-материальные запасы

Товарно-материальные запасы, в основном, включают себестоимость земельных участков для дальнейшей продажи.

Общая сумма товарно-материальных запасов за годы, оканчивающиеся 31 декабря 2015 и 2014 гг., составляет:

	2015	2014
Земельные участки для продажи	7 748 904	9 430 233
Материалы	-	5,5
Итого	7 748 904	9 430 238

23. Авансы выданные и прочие оборотные активы

Авансы выданные включают, в основном, авансы, выданные поставщикам товаров (работ, услуг).

Общая сумма за годы, оканчивающиеся 31 декабря 2015 и 2014 гг., составляет 8 879 тыс. руб. и 8 896 тыс. руб. соответственно.

24. Основные средства

Основные средства Компании представлены оргтехниккой (АТС), постройка.

Ниже в таблице представлены данные по наличию и движению вышеуказанных основных средств.

	на 31.12.2015	на 31.12.2014
Первоначальная стоимость	349	49
Начисленный износ	49	27
Остаточная стоимость	300	22

Компанией не заключались договоры финансовой аренды.

25. Инвестиционное имущество

В отчете о финансовом положении отражены данные о наличии инвестиционной собственности. Данная инвестиционная собственность представляет собой недвижимое имущество (земельные участки), сдаваемое в аренду.

Износ при этом Компанией не начисляется.

Общая стоимость инвестиционного имущества за годы, оканчивающиеся 31 декабря 2015 и 2014 гг., составляет 0 тыс. руб. и 795 159 тыс. руб. соответственно.

26. Нематериальные активы

По состоянию на 31 декабря 2015 и 2014 гг. нематериальные активы отсутствуют.

Также по состоянию на 31 декабря 2015 и 2014 гг. не имелось нематериальных активов, находящихся в залоге.

27. Долгосрочные финансовые активы

По состоянию 31 декабря 2015 и 2014 гг. долгосрочные финансовые активы представляют собой долговые ценные бумаги (векселя).

Общая стоимость долгосрочных финансовых активов за годы, оканчивающиеся 31 декабря 2015 и 2014 гг., составляет 6 020 011 тыс. руб. и 1 571 000 тыс. руб. соответственно.

28. Прочие внеоборотные нефинансовые активы

Прочие внеоборотные нефинансовые активы по состоянию на 31.12.2015 г. представляют собой недвижимое имущество, не готовое к использованию (участки электроснабжения), стоимостью 8 035 тыс. руб.

Прочие внеоборотные нефинансовые активы по состоянию на 31.12.2015 г. у Компании отсутствуют.

29. Кредиторская задолженность и прочие финансовые обязательства

Кредиторская задолженность и прочие финансовые обязательства включают:

	2015	2014
Авансы полученные	25 533	20 856
Краткосрочная кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам, прочие кредиторы	165	1 114
Долгосрочные кредиты и займы полученные	2 390 000	-
Краткосрочные кредиты и займы полученные	107 254	-
Расчеты по налогам и сборам	8 763	2 361
Прочая	18	226 739
Итого	34 479	251 070

30. Пенсионные обязательства

Компания производит отчисления в государственный Пенсионный фонд Российской Федерации.

Данные отчисления рассчитываются работодателем как процент от суммы заработной платы до налогообложения и относятся на затраты по мере начисления.

Пенсионные начисления за 2015 и 2014 гг. составили, соответственно, 178 тыс. руб. и 121 тыс. руб.

31. Акционерный капитал

По состоянию на 31 декабря 2015 г. акционерный капитал Компании составляет 10 855 716 тыс. руб. и состоит из 10 855 716 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб.

По состоянию на 31 декабря 2014 г. акционерный капитал Компании составляет 10 855 716 тыс. руб. и состоит из 10 855 716 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб.

32. Нераспределенная прибыль и резервный фонд в соответствии с российским законодательством

Согласно российскому законодательству в качестве дивидендов между участниками Компании может быть распределена только накопленная нераспределенная прибыль согласно финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российским законодательством.

По состоянию на 31 декабря 2015 и 2014 гг. нераспределенная прибыль Компании составила 1 018 618 тыс. руб. и 838 173 тыс. рублей соответственно.

Согласно законодательству Российской Федерации Компания обязана создавать резервный фонд в размере, предусмотренном уставом общества, но не менее 5 процентов от его уставного капитала.

Резервный фонд общества предназначен для покрытия его убытков, а также для погашения облигаций общества и выкупа акций общества в случае отсутствия иных средств.

Резервный фонд общества формируется путем обязательных ежегодных отчислений до достижения им размера, установленного уставом общества. Размер ежегодных отчислений предусматривается уставом общества, но не может быть менее 5 процентов от чистой прибыли до достижения размера, установленного уставом общества.

По состоянию на 31 декабря 2015 года резервный фонд создан в размере 10 692 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2014 года резервный фонд создан в размере 7 989 тыс. рублей.

33. Справедливая стоимость финансовых инструментов

Справедливая стоимость определяется как цена, по которой инструмент может быть обменен в рамках текущей операции между заинтересованными сторонами, желающими заключить сделку на рыночных условиях, за исключением вынужденной продажи или ликвидации. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котировка финансового инструмента на активном рынке. В случаях, когда это практически возможно, Компания отражает свои активы и обязательства (кроме активов и обязательств, учитываемых по амортизированной стоимости) по справедливой стоимости. В отношении тех активов и обязательств, которые измеряются по справедливой стоимости, руководство Компании полагает, что амортизированная стоимость финансовых инструментов Компании существенно не отличалась от их справедливой стоимости.

Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Компании:

	2015		2014	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Финансовые активы				
Денежные средства и их эквиваленты	20 265	20 265	440	440
Дебиторская задолженность	352 300	352 300	304 051	304 051
Предоставленные займы, долговые ценные бумаги	6 020 011	6 020 011	1 571 000	1 571 000
Финансовые обязательства				
Кредиты, полученные от коммерческих банков	-	-	-	-
Привлеченные займы	2 497 254	2 497 254	-	-
Кредиторская задолженность перед поставщиками и прочими кредиторами	34 479	34 479	251 069	251 069

Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность отражается за вычетом резерва под обесценение. Оценка резервов на обесценение задолженности включает в себя анализ риска, присущего различным видам задолженности, на основании таких факторов, как текущая ситуация в экономическом секторе должника, финансовое положение каждого должника, а также полученные гарантии. Таким образом, резерв на обесценение задолженности в достаточной степени отражает сумму необходимой стоимостной корректировки, учитывающей влияние риска.

В 2015-2014 гг. Компания не создавала резерв под обесценение ввиду отсутствия сомнительной дебиторской задолженности.

Кредиты и займы полученные

Оценочная справедливая стоимость обязательств с неопределенным сроком погашения представляет собой сумму к выплате по требованию кредитора. Оценочная справедливая стоимость заемных средств

с фиксированной процентной ставкой и прочих привлеченных средств, не имеющих рыночной котировки, основана на расчете дисконтированных денежных потоков с использованием процентных ставок по новым долговым инструментам с аналогичным сроком погашения.

По мнению Компании, справедливая стоимость заемных средств по состоянию на 31 декабря 2015 года и 2014гг. незначительно отличается от их балансовой стоимости. Это объясняется существующей практикой пересмотра процентных ставок с целью отражения текущих рыночных условий, вследствие чего проценты по большинству остатков начисляются по ставкам, приблизительно равным рыночным процентным ставкам.

Кредиторская задолженность

Краткосрочная кредиторская задолженность отражается по номинальной сумме, подлежащей к оплате.

34. Операции со связанными сторонами

В настоящей финансовой отчетности связанными считаются стороны, одна из которых имеет возможность контролировать или осуществлять значительное влияние на операционные и финансовые решения другой стороны. В ходе своей обычной деятельности Компания проводит операции с участниками, руководителями, а также с прочими связанными сторонами.

Наиболее существенные операции между связанными сторонами:

<i>тыс. руб.</i>		
Операция	2015	2014
Операции с акционерами:		
Предоставление займов акционерам	-	-
Получение займов от акционеров	890 000	-
Операции с ценными бумагами	519 411	2 086 502
Аренда имущества	120	300
Внесение земельных участков	-	9 577 094
Приобретение земельных участков	30 000	-
Операции с дочерними Компаниями:		
Получение займов	-	-
Реализация доли в УК	-	165 812
Внесение денежных средств в счет увеличения чистых активов	-	1 437
Вознаграждения ключевому управленческому персоналу:	667	367

В рамках текущей деятельности Компания осуществляет операции с Компаниями, контролируемые государством. Тарифы на электроэнергию, транспортные тарифы на территории Российской Федерации регулируются Федеральной службой по тарифам, уполномоченным органом Российской Федерации. Кредиты банков предоставляются исходя из рыночных процентных ставок.

Налоги начисляются и уплачиваются в соответствии с применимым налоговым законодательством.

35. Основные дочерние предприятия

По состоянию на 31 декабря 2015 и 2014гг. дочерние предприятия не имеются.

36. Условные активы и обязательства

Политико-экономическая ситуация в России

В России продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной систем в соответствии с требованиями рыночной экономики. Будущая стабильность российской экономики во многом зависит от хода реформ в указанных областях, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Российская экономика подвержена влиянию рыночных колебаний и снижения темпов экономического развития в мировой экономике. В 2015 году Правительство Российской Федерации продолжало принимать меры, направленные на поддержание экономики с целью преодоления последствий мирового финансового кризиса, а также нивелирования введенных некоторыми странами санкциями. Несмотря на некоторые индикаторы восстановления экономики, по-прежнему существует неопределенность относительно будущего экономического роста, возможности доступа к источникам капитала, а также

стоимости капитала, что может негативно повлиять на будущее финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Компании.

Руководство Компании полагает, что оно предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Компании в данных условиях, тем не менее, дальнейшее ухудшение ситуации в описанных выше областях может негативно повлиять на результаты и финансовое положение Компании. В настоящее время невозможно определить, каким именно может быть это влияние.

Судебные иски

В ходе обычной деятельности Компания является объектом судебных исков и претензий. По мнению руководства, вероятные обязательства (при их наличии), возникающие в результате таких исков или претензий, не окажут существенного отрицательного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Компании в будущем.

По состоянию на 31.12.2015г. Компания являлась участником следующих судебных процессов в качестве истца:

№ дела	Инстанция	Ответчик	Требования	Результат
A41-41931/15	АС Московской области	1) Администрация сельского поселения Селковское 2) Администрация муниципального образования сельское поселение Селковское	Признать незаконным постановление Главы администрации сельского поселения Селковское Сергиево-Посадского района Московской области от 04 июня 2015 года № 72 «О признании Постановления Главы сельского поселения Селковское «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка, прошедшего кадастровый учет» утратившим силу».	Удовлетворен в полном объеме
A41-47009/14	АС Московского округа (кассация)	1) Муниципальное учреждение Администрация муниципального образования сельское поселение «Шеметовское» Сергиево-Посадского муниципального района Московской области 2) Муниципальное учреждение Совет депутатов	1) Признать бездействие Главы (Руководителя) Администрации Шеметовское Сергиево-Посадского муниципального района Московской области незаконным в части: - непринятия мер по отклонению проекта генерального плана сельского поселения Шеметовское и направления его на доработку с учетом результатов проведенных публичных слушаний 24 апреля 2014 г. в д. Кузьмине Сергиево-Посадского района Московской области, в том числе в отношении предложения об изменении функциональной зоны с «для сельскохозяйственного производства» на функциональную зону «для дачного строительства» в проекте генерального плана и правил землепользования и застройки в отношении земельных участков, принадлежащих ОАО «Национальная Девелоперская компания» на праве собственности. 2) Признать недействительным Решение Совета депутатов сельского поселения Шеметовское Сергиево-Посадского района Московской области от 19 июня 2014 года № 4/65. 3) Обязать Главу (Руководителя) Администрацию муниципального образования сельское поселение «Шеметовское» Сергиево-Посадского муниципального района Московской области устранить допущенные нарушения прав и законных интересов Открытого акционерного общества «Национальная Девелоперская Компания», и не позднее одного месяца с момента принятия Решения Арбитражным судом Московской области отклонить проект генерального плана и проект правил землепользования и застройки сельского поселения Шеметовское, и направить его на доработку с учетом результатов проведенных публичных слушаний, в том числе для внесения изменения функциональной зоны с «для сельскохозяйственного производства» на	Кассационная жалоба оставлена без удовлетворения

			функциональную зону «для дачного строительства» в проект генерального плана, проект правил землепользования и застройки и другие проектные документы в отношении земельных участков, принадлежащих ОАО «Национальная Девелоперская компания» на праве собственности	
A41-31461/14	АС Московского округа (кассация)	1) Муниципальное учреждение Администрация муниципального образования сельское поселение Шеметовское Сергиево-Посадского муниципального района Московской области 2) Администрация С/П Шеметовское	1) О признании недействительным постановления руководителя администрации сельского поселения Шеметовское Сергиево-Посадского муниципального района Московской области от 20.05.2014 № 87; 2) Об обязании администрацию муниципального образования сельское поселение «Шеметовское» Сергиево-Посадского муниципального района Московской области устранить допущенные нарушения прав и законных интересов открытого акционерного общества «Национальная Девелоперская Компания», и не позднее одного месяца с момента принятия решения Арбитражным судом Московской области принять и выдать открытому акционерному обществу «Национальная Девелоперская Компания» акт об изменении вида разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства» на вид разрешенного использования «для дачного строительства» следующих земельных участков, принадлежащих открытому акционерному обществу «Национальная Девелоперская Компания» на праве собственности	Кассационная жалоба оставлена без удовлетворения

В качестве Ответчика в судах Компания в качестве ответчика не участвовала.

Налогообложение

Налоговая система Российской Федерации характеризуется большим количеством налогов и часто изменяющимися нормативными документами, которые, во многих случаях, содержат неоднозначные, порой противоречивые формулировки, открытые для интерпретаций. Достаточно часто различные регулирующие органы (местные, региональные и федеральные) по-разному интерпретируют одни и те же положения нормативных документов.

Правильность расчета налогов является предметом рассмотрения и детальных проверок со стороны органов, в полномочия которых входит наложение существенных штрафов, неустоек и процентов.

Штрафы и пени начисляются при обнаружении занижения налоговых обязательств. Как следствие, сумма штрафов и пеней может быть существенной по отношению к сумме выявленных налоговых нарушений.

В Российской Федерации налоговая декларация подлежит пересмотру и проверке в течение трех лет. Проведение выездной налоговой проверки или проверки любой налоговой декларации, относящейся к этому году, не означает, что в течение указанного трехлетнего периода не может быть проведена повторная налоговая проверка.

Данные факты создают налоговые риски в Российской Федерации, значительно превышающие аналогичные риски, существующие в других странах. По мнению руководства Компании, налоговые обязательства Компании были полностью отражены в данной финансовой отчетности, исходя из интерпретации налогового законодательства Российской Федерации, применяемой руководством Компании.

Тем не менее, существует риск того что, соответствующие налоговые органы могут занять иную позицию в отношении вопросов, поддающихся различной интерпретации, и влияние подобного риска может быть существенным.

В целом, по состоянию на 31 декабря 2015 года руководство считает, что Компания уплатила или начислила все установленные законом налоги. Применительно к сделкам, в отношении которых существует неопределенность касательно налогов, кроме налога на прибыль, Компания начислила налоговые обязательства в соответствии с лучшей оценкой руководства вероятного оттока ресурсов, которые потребуются для урегулирования указанных обязательств. Выявленные на отчетную дату возможные обязательства, которые руководство определяет как обязательства, связанные с разным толкованием налогового законодательства и нормативных актов, не начисляются в финансовой отчетности.

Действующие принципы определения рыночных цен отличаются неопределенностью, что открывает широкие возможности для их толкования российскими налоговыми органами и судами.

С 1 января 2012 г. принципы определения рыночной цены изменены, и перечни лиц, которые могут быть признаны взаимозависимыми, и сделок, являющихся контролируруемыми, расширены. Поскольку правоприменительная практика по новым правилам еще не сложилась и некоторые нормы нового закона содержат противоречия, их нельзя назвать вполне определенными. Руководство Компании разрабатывает подходы в отношении налоговых последствий определения рыночных цен с целью не допустить существенного влияния на финансовую отчетность Компании.

Руководство Компании полагает, что последствия данных рисков не окажут существенного влияния на финансовое состояние или результаты деятельности Компании.

Обязательства по поручительствам

По состоянию на 31 декабря 2015 года у Компании присутствуют обеспечения обязательств выданные: *тыс. руб.*

Лицо	Способ обеспечения	Сумма
Богатырев Д.О.	залог	47 627
АО БРБ БАНК	залог	258 666

37. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты, способных оказать существенное влияние на отчетность Компании, не произошло.

Пронумеровано, прошито и скреплено
печатью аудиторской организации
37 (тридцать семь) листов.

/Н.В.Афанасьева/

Подпись

