

АО «Инград»

Консолидированная финансовая отчетность,
подготовленная в соответствии с МСФО,
за год, закончившийся 31 декабря 2016 года,
и заключение независимого аудитора

Содержание

- | | |
|---|---|
| 3 | Заключение независимого аудитора |
| 5 | Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе |
| 6 | Консолидированный отчет о финансовом положении |
| 7 | Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале |
| 8 | Консолидированный отчет о движении денежных средств |
| 9 | Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности |

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционеру и совету директоров акционерного общества «Инград»

Аудируемое лицо

Акционерное общество «ИНГРАД» (АО «ИНГРАД»)

Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1147746892061.

Место нахождения: 129090, г. Москва, Олимпийский проспект, дом 14.

Аудитор

Акционерное общество «БДО Юникон» (АО «БДО Юникон»)

Зарегистрировано Инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам № 26 по Южному административному округу г. Москвы за основным государственным регистрационным номером 1037739271701.

Место нахождения: 117587, Россия, г. Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11.

АО «БДО Юникон» является членом профессионального аудиторского объединения саморегулируемая организация аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация), основной регистрационный номер записи в государственном реестре аудиторов и аудиторских организаций 11603059593.

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности АО «ИНГРАД» и его дочерних обществ, состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2016 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2016 год, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

Ответственность аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность

Руководство АО «ИНГРАД» несет ответственность за составление и достоверность указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности и с требованиями законодательства Российской Федерации в части подготовки консолидированной финансовой отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

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

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в консолидированной 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 консолидированной финансовой отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

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

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности консолидированной финансовой отчетности.

Мнение

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение АО «ИНГРАД» его дочерних обществ по состоянию на 31 декабря 2016 года, результаты их финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности и с требованиями законодательства Российской Федерации в части подготовки консолидированной финансовой отчетности.

АО «БДО Юникон»

Генеральный директор

21 апреля 2017 года

Всего сброшюровано 39 листов.



В.Ю. Погуляев

АО «Инград»
Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе
за год, закончившийся 31 декабря 2016 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	2016	2015 (пересмотрено)
Выручка	5	8 417 413	9 159 477
Себестоимость	6	(7 324 349)	(8 117 241)
Валовая прибыль		1 093 064	1 042 236
Коммерческие расходы	6	(428 743)	(108 234)
Административные расходы	7	(611 277)	(130 396)
Прочие операционные (расходы)/доходы, нетто	8	(303 912)	(8 784)
Операционный (убыток)/ прибыль		(250 868)	794 822
Финансовые доходы	9	607 809	69 608
Финансовые расходы	9	(1 225 702)	(227 744)
(Убыток)/прибыль до налогообложения		(868 761)	636 686
Налог на прибыль	11	20 959	220 986
(Убыток)/прибыль отчетного периода		(847 802)	857 672
Причитающаяся:			
Собственникам материнской компании		(843 815)	854 195
Владельцам неконтролирующих долей участия	18	(3 987)	3 477
		(847 802)	857 672
Итого совокупный (убыток)/доход		(847 802)	857 672

Финансовая отчетность на стр. 5 - 39 была одобрена и утверждена для выпуска Советом директоров 21 апреля 2017 года:

Францев А.А.

Президент АО «Инград»



АО «Инград»
Консолидированный отчет о финансовом положении
по состоянию на 31 декабря 2016 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	31 декабря 2016	31 декабря 2015 (пересмотрено)
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	12	150 828	155 779
Нематериальные активы		14 976	5 662
Займы предоставленные	15	735 271	44 433
Отложенные налоговые активы	11	2 421 791	2 042 154
Итого внеоборотные активы		3 322 866	2 248 028
Оборотные активы			
Запасы	13	34 299 715	30 298 711
Торговая и прочая дебиторская задолженность	14	1 820 637	960 506
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль		1 313	2 070
Займы предоставленные	15	5 657 013	1 341 209
Денежные средства и их эквиваленты	16	301 581	233 679
Прочие оборотные активы		3 248	-
Итого оборотные активы		42 083 507	32 836 175
ИТОГО АКТИВЫ		45 406 373	35 084 203
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Акционерный капитал	17	10 000 100	100
Добавочный капитал		500	500
Резервный капитал		5	5
Нераспределенная прибыль		(13 029)	830 786
Итого собственный капитал, принадлежащий акционерам		9 987 576	831 391
Неконтролирующая доля участия	18	(7 653)	6 126
Итого собственный капитал		9 979 923	837 517
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	19	17 118 557	18 749 184
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20		
Отложенные налоговые обязательства		4 397 250	1 397 250
		2 137 723	1 814 274
Итого долгосрочные обязательства		23 653 530	21 960 708
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	19	3 823 543	2 038 512
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	7 784 029	10 045 750
Обязательство по налогу на прибыль		3 886	642
Резервы	21	161 462	201 074
Итого краткосрочные обязательства		11 772 920	12 285 978
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		45 406 373	35 084 203

Финансовая отчетность на стр. 5 - 39 была одобрена и утверждена для выпуска Советом директоров 21 апреля 2017 года:

Францев А.А.
Президент АО «Инград»




АО «Инград»
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале
за год, закончившийся 31 декабря 2016 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Относится к капиталу акционеров Группы						
Акционерный капитал	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль/ (непокрытый убыток)	Итого собственный капитал, принадлежащий акционерам	Неконтролирующая доля участия	Итого собственный капитал
100	500	5	14 738	15 338	1 014	16 352
Прибыль отчетного периода	-	-	2 285 793	2 285 793	3 477	2 289 270
Итого совокупный доход	-	-	2 285 793	2 285 793	3 477	2 289 720
Расчеты с акционерами	-	-	(38 143)	(38 143)	-	(38 143)
Приобретение дочерних компаний	-	-	-	-	1 635	1 635
Остаток на 1 января 2015 года	100	500	5	14 738	15 338	1 014
Остаток на 1 января 2016 года	100	500	5	2 262 383	2 262 988	6 126
Эффект от изменений в Учетной Политике за вычетом налога на прибыль	-	-	-	(1 431 597)	-	(1 431 597)
Остаток на 1 января 2016 года (пересмотрено)	100	500	5	830 786	831 391	6 126
Увеличение уставного капитала	10 000 000	-	-	-	10 000 000	-
Убыток отчетного периода	-	-	-	(843 815)	(843 815)	(847 802)
Уменьшение неконтролирующей доли участия	-	-	-	-	(9 792)	(9 792)
Итого совокупный доход	-	-	-	(843 815)	9 156 185	(13 779)
Остаток на 31 декабря 2016 года	10 000 100	500	5	(13 029)	9 987 576	(7 653)

Финансовая отчетность на стр. 5 - 39 была одобрена и утверждена для выпуска Советом директоров 21 апреля 2017 года:

Францев А.А.
Президент АО «Инград»



АО «Инград»
Консолидированный отчет о движении денежных средств
за год, закончившийся 31 декабря 2016 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	2016	2015
Операционная деятельность		
Поступления от клиентов	9 520 388	1 870 929
Платежи поставщикам	(7 460 182)	(2 159 123)
Выплаты работникам	(333 384)	(115 056)
Уплата социальных налогов	(93 315)	(25 212)
Уплата налогов, кроме налога на прибыль	(170 805)	(58 349)
Налог на прибыль	(919)	(1 802)
Проценты уплаченные	(4 369 107)	(283 934)
Прочие поступления	11 076	107
Прочие платежи	(9 325)	(26 436)
Чистый приток денежных средств от операционной деятельности	(2 905 573)	(798 876)
Инвестиционная деятельность		
Приобретение проектов по созданию жилых комплексов	(4 579 896)	(15 460 449)
Приобретение дочерних компаний	(20)	-
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(43 057)	(19 197)
Поступление от продажи основных средств	470	2 695
Займы предоставленные	(9 728 200)	(6 420 000)
Погашение займов предоставленных	4 755 800	5 465 932
Проценты полученные	570 458	66 277
Чистый (отток)/приток денежных средств от инвестиционной деятельности	(9 024 445)	(16 364 742)
Финансовая деятельность		
Привлечение кредитов и займов	17 084 432	27 650 271
Погашение кредитов и займов	(25 085 012)	(10 216 665)
Размещение облигационного займа	9 998 500	-
Увеличение уставного капитала/поступления от эмиссии акций	10 000 000	-
Расчеты с акционерами	-	(38 143)
Чистый приток/(отток) денежных средств от финансовой деятельности	11 997 920	17 395 463
Чистое (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов	67 902	231 845
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	16 233 679	1 834
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	16 301 581	233 679

Финансовая отчетность на стр. 5 - 39 была одобрена и утверждена для выпуска Советом директоров 21 апреля 2017 года:

Францев А.А.
 Президент АО «Инград»




АО «Инград»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2016 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

1. Общая информация

1.1. Организационная структура и виды деятельности

Данная консолидированная финансовая отчетность включает отчетность материнской компании акционерного общества «Инград» (далее – «Компания») и ее дочерних компаний (совместно – «Группа»).

АО «Инград» - инвестиционно-девелоперская компания, успешно работающая на рынке жилой и коммерческой недвижимости Москвы и Московской области.

Компания была основана в 2011 году и зарегистрирована в Российской Федерации, в 2014 году преобразована в открытое акционерное общество.

Юридический адрес Компании – Российская Федерация, 129090, г. Москва, Олимпийский проспект, дом 14.

Основным видом деятельности Группы является инвестирование в проекты строительства жилья и реализация объектов недвижимости.

Информация о структуре Группы представлена ниже:

Компании Группы	Юрисдикция	Доля владения	
		31 декабря 2016	31 декабря 2015
АО «Инград»	Российская Федерация	-	-
ООО «Инград Недвижимость»	Российская Федерация	99%	99%
ООО «Инград»*	Российская Федерация	19,94%	19,94%
ПАО «Камвольное предприятие «Октябрь»	Российская Федерация	100%	89,65%
ООО «Глобал Групп»	Российская Федерация	100%	-
ООО «Бизнес Групп»	Российская Федерация	100%	-

* В 2015 году Группа получила контроль над компанией ООО «Инград». Несмотря на то, что Группа владеет менее чем 50% долей и голосующих прав в ООО «Инград», контроль над данной компанией осуществляется через назначенный Группой ключевой управленческий персонал, который определяет стратегическое развитие компании. Основная выручка ООО «Инград» формируется от услуг технического сопровождения строительных проектов Группы.

В ноябре 2016 года Группа создала компании ООО «Глобал Групп» и ООО «Бизнес Групп».

Информация о юридической структуре Группы приведена в Примечании 28.

По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года единственным акционером Группы являлось ООО «Концерн «Россиум» (далее – «Материнская компания»).

По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года Группа контролировалась Авдеевым Р. И.

1.2. Условия ведения хозяйственной деятельности

На бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Нормативно-правовая база и налоговое законодательство продолжают совершенствоваться, но допускают возможность разных толкований и подвержены часто вносимым изменениям, которые в совокупности с другими недостатками правовой и фискальной систем создают дополнительные трудности для предприятий, осуществляющих свою деятельность в Российской Федерации.

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

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает оценку руководством возможного влияния существующих условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности на результаты деятельности и финансовое положение Группы. Последующее развитие условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности может отличаться от ожиданий руководства Группы.

2. Основные принципы подготовки промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

2.1. Основы подготовки

Консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) в редакции, утвержденной Советом по Международным стандартам финансовой отчетности (Совет по МСФО), основываясь на принципе непрерывности, что подразумевает реализацию активов и погашение обязательств в ходе нормальной деятельности.

2.2. Основные допущения

Руководство Группы при подготовке консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО использует ряд оценок, допущений и профессиональных суждений, которые влияют на представление активов и обязательств, доходов и расходов. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

В частности, ниже перечисленные примечания представляют информацию в отношении существенных неопределенных оценок и критических мотивированных суждений при применении принципов учетной политики:

- налоговое законодательство и потенциальные налоговые доходы и расходы, а также отложенные налоговые активы и обязательства – Примечание 11;
- проведение теста на обесценение запасов – Примечание 13;
- определение суммы резерва под обесценение дебиторской задолженности – Примечание 14;
- расчет дисконтированной стоимости займов предоставленных – Примечание 15;
- определение суммы резерва на завершение строительства – Примечание 21.

2.3. Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности

Статьи, включенные в консолидированную финансовую отчетность Группы, оцениваются, используя валюту, которая лучше всего отражает экономическую суть лежащих в основе событий или обстоятельств, касающихся данной Группы (далее – “функциональная валюта”).

Функциональной валютой и валютой представления настоящей консолидированной финансовой отчетности является российский рубль.

3. Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно всеми предприятиями в составе Группы во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

3.1. Принципы консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность Группы и ее дочерних компаний по состоянию на 31 декабря 2016 года.

Признание приобретений

Получая контроль над организацией, в том числе и на этапе становления, Группа оценивает, в соответствии с требованиями МСФО 3 «Объединение бизнеса», имеет ли приобретаемый комплекс видов деятельности и активов, как минимум некоторые потребляемые факторы и процессы, чтобы считаться бизнесом.

Данный анализ включает в себя, но не ограничивается, следующим:

- началось ли осуществление запланированной деятельности;
- имеются ли у организации сотрудники, интеллектуальная собственность и другие факторы производства и процессы, которые могут применяться в отношении этих факторов;
- разработан ли план производства продукции;
- есть ли возможности получения доступа к клиентам, которым продукция будет реализована.

АО «Инград»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2016 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Так в частности, Группа полагает, что получение контроля над компаниями на этапе становления, при прочих равных, не удовлетворяет определению бизнеса, приведенному в МСФО 3 «Объединение бизнеса», и должно отражаться как приобретение актива.

Дочерние компании

Дочерними являются компании, контролируемые Группой.

Группа контролирует объект инвестиций только в том случае, если выполняются следующие условия:

- наличие у Группы полномочий в отношении объекта инвестиций (т.е. существующие права, обеспечивающие текущую возможность управлять значимой деятельностью объекта инвестиций);
- наличие у Группы права на переменную отдачу от инвестиции или подверженности риску, связанному с ее изменением;
- наличие у Группы возможности использования своих полномочий в отношении объекта инвестиций с целью влияния на переменную отдачу от инвестиции.

При наличии у Группы менее чем большинства прав голоса или аналогичных прав в отношении объекта инвестиций, Группа учитывает все уместные факты и обстоятельства при оценке наличия полномочий в отношении данного объекта инвестиций:

- соглашение с другими лицами, обладающими правами голоса в объекте инвестиций;
- права, обусловленные другими соглашениями;
- права голоса и потенциальные права голоса, принадлежащие Группе.

Группа повторно анализирует наличие контроля в отношении объекта инвестиций, если факты и обстоятельства свидетельствуют об изменении одного или нескольких из трех компонентов контроля.

Объединение бизнеса

Объединение бизнеса учитывается с использованием метода приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе.

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

Гудвил

Гудвил представляет собой превышение согласованного к передаче вознаграждения над полной справедливой стоимостью на дату приобретения приобретаемых идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств.

Полная справедливая стоимость включает справедливую стоимость переданных активов, принятых обязательств и выпущенных долевых инструментов, а также суммы любых неконтрольных долей участия в приобретаемой компании плюс, если объединение бизнеса произошло поэтапно, справедливую стоимость первоначально признанной доли участия в приобретаемой компании. Прямые затраты на приобретение немедленно признаются в качестве расходов.

Гудвил капитализируется как нематериальный актив с отнесением любых обесценений балансовой стоимости к прибыли и убытку периода. Если справедливая стоимость идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств превышает справедливую стоимость уплаченного возмещения, это превышение классифицируется как доход от выгодного приобретения и немедленно отражается в составе прибыли и убытка.

Утрата Контроля

При утрате контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей участия и других составляющих его собственного капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникающая в результате утраты контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа сохраняет за собой часть инвестиций в бывшее дочернее предприятие, такая доля участия оценивается по справедливой стоимости на дату утраты контроля. В дальнейшем эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированную компанию или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанную компанию.

Операции, исключаемые при консолидации

При подготовке консолидируемой финансовой отчетности исключаются остатки по расчетам и операции внутри Группы, а также нереализованные доходы и расходы по таким операциям. Нераспределенная прибыль,

возникшая по результатам операций с объектами инвестирования, учитываемыми долевым методом долевого участия, исключается пропорционально доле Группы в таких объектах. Нереализованные убытки исключаются аналогично нереализованной прибыли, но только в части не обесценившейся величины соответствующего (базового) актива.

Доли неконтролирующих акционеров

Доли неконтролирующих акционеров представляют собой собственные средства в дочерней компании, не причитающиеся, прямо или опосредованно, Группе и отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении в составе собственных средств, отдельно от собственных средств, причитающихся акционерам Группы. Доли неконтролирующих акционеров в составе прибыли или убытка и общего совокупного дохода отражаются отдельной статьей в консолидированном отчете о совокупной прибыли.

Группа отражает в консолидированной финансовой отчетности приобретения и выбытия долей неконтролирующих акционеров как операции с акционерами. Любая разница между стоимостью, на которую были скорректированы доли неконтролирующих акционеров, и справедливой стоимостью выплаченного или полученного возмещения отражается непосредственно в составе собственных средств и причитается собственникам материнской компании.

Изменение доли участия в дочерней компании без потери контроля учитывается как операция с капиталом.

Общий совокупный доход относится на владельцев материнской компании и на неконтрольные доли участия, даже если это приводит к дефицитному сальдо по неконтрольным долям участия.

3.2. Методика пересчета в функциональную валюту

Операции в иностранной валюте переводятся в функциональную валюту по валютным курсам, действовавшим на даты совершения операций. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте по состоянию на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на отчетную дату. Прибыль или убыток от операций с монетарными активами и обязательствами, выраженными в иностранной валюте, представляет собой разницу между амортизированной стоимостью, переведенной в функциональную валюту по состоянию на начало периода, скорректированной на величину начисленных процентов с учетом эффективной процентной ставки и выплат в течение периода, и амортизированной стоимостью, переведенной в функциональную валюту по валютному курсу по состоянию на конец отчетного периода. Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и отраженные по фактическим затратам, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции.

Обменный курс

Ниже приведены обменные курсы на конец года, использованные Группой при составлении настоящей консолидированной финансовой отчетности:

	31 декабря 2016	31 декабря 2015
Российский рубль/Доллар США	60,6569	72,8827
Российский рубль/Евро	63,8111	* 79,6972

3.3. Финансовые инструменты

Непроизводные финансовые активы

Группа относит непроизводные финансовые инструменты в следующие категории: финансовые активы, удерживаемые до срока погашения, займы предоставленные и дебиторская задолженность.

Первоначально Группа признает займы предоставленные, дебиторскую задолженность и депозиты на дату их получения, возникновения и размещения соответственно.

Группа прекращает признание финансового актива только когда истекает срок действия договорных прав на денежные потоки от использования такого инструмента или она передает другой стороне права на получение договорных потоков в ходе сделки, при которой происходит передача всех рисков и выгод, связанных с правом собственности на такой актив.

Займы предоставленные и дебиторская задолженность

Категория «Займы и дебиторская задолженность» консолидированного отчета о финансовом положении Группы включает в себя следующие категории: торговую и прочую дебиторскую задолженность и займы предоставленные. К данной категории относятся финансовые активы, не котируемые на активном рынке и

предусматривающие получение фиксированных или подпадающих определению платежей. Такие активы первоначально признаются по справедливой стоимости. Затраты по сделке, которые прямо относятся к их приобретению капитализируются. После первоначального признания займы и дебиторская задолженность отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента за вычетом резерва под обесценение.

Группа регулярно проводит оценку займов и дебиторской задолженности в целях определения возможного обесценения. Обесценение имеет место исключительно при условии существования объективных доказательств одного в результате одного или нескольких событий, произошедших после первоначального признания займа или дебиторской задолженности, и при условии, что указанное событие (или события) имело влияние на предполагаемые будущие потоки денежных средств по займу, которое возможно оценить с достаточной степенью надежности.

В случае существования объективных доказательств наличия убытка от обесценения по займу или дебиторской задолженности сумма убытка измеряется как разница между балансовой стоимостью финансового актива и приведенной к текущему моменту стоимостью предполагаемых будущих потоков денежных средств, включая возмещаемую стоимость обеспечения, дисконтированного с использованием первоначальной эффективной процентной ставки по финансовому активу. Потоки денежных средств в соответствии с условиями заключенных договоров и исторический опыт получения убытков, скорректированные на основании соответствующей имеющейся в наличии информации, отражающей текущие экономические условия, служат основой для определения предполагаемых потоков денежных средств.

В ряде случаев имеющаяся в наличии информация, необходимая для определения суммы убытка от обесценения по займу или дебиторской задолженности, может быть ограничена или более не соответствовать текущим условиям и обстоятельствам. Подобное может иметь место в случае, если заемщик/дебитор испытывает финансовые затруднения, а объем доступной информации в отношении аналогичных заемщиков/дебиторов ограничен. В подобных случаях Группа использует свой опыт и суждения для определения величины убытков от обесценения.

Все убытки от обесценения займов и дебиторской задолженности отражаются в составе прибыли или убытка и подлежат восстановлению исключительно в том случае, если последующее увеличение возмещаемой стоимости может быть объективно связано с событием, произошедшим после признания убытков от обесценения.

В случае если взыскание задолженности по займу и дебиторской задолженности невозможно, задолженность списывается за счет соответствующего резерва под обесценение. Такие займы и дебиторская задолженность (и любые соответствующие резервы под обесценение кредитов) списываются после того, как руководство Группы определяет, что взыскание задолженности по ним невозможно и были завершены все необходимые процедуры по взысканию задолженности по займам и дебиторской задолженности.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают деньги в кассе, расчетные счета в банках и банковские вклады до востребования и краткосрочные депозиты сроком размещения менее трех месяцев, а для цели отчета о движении денежных средств – банковские овердрафты.

Непроизводные финансовые обязательства

Группа классифицирует непроизводные финансовые обязательства в категорию «Прочие финансовые обязательства». К прочим финансовым обязательствам Группа относит кредиты и займы, банковские овердрафты, торговую и прочую кредиторскую задолженность.

Финансовые обязательства первоначально признаются на дату заключения сделки, когда Группа становится стороной по договорным правам и обязательствам в отношении такого инструмента.

Группа прекращает признание финансового обязательства только тогда, когда договорные обязательства в отношении финансового инструмента исполнены, аннулированы или срок их действия истек.

Такие обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости. Затраты по сделке, которые прямо относятся к их приобретению капитализируются. После первоначального признания указанные финансовые обязательства отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

Для целей подготовки отчета о движении денежных средств банковские овердрафты, подлежащие оплате по требованию и представляющие собой неотъемлемую часть системы управления потоками денежных средств Группы, включаются в состав денежных средств и их эквивалентов.

Кредиты и займы

Кредиты и займы полученные изначально признаются по справедливой стоимости за вычетом затрат по сделкам, прямо относимым на выпуск данного инструмента. Такие процентные обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости методом эффективной ставки процента, который обеспечивает постоянную величину процентных расходов в течение периода погашения обязательств. Для целей каждого финансового обязательства расходы на выплату процентов включают первоначальные затраты по сделкам и любые премии, выплачиваемые при погашении долга, а также все проценты или купоны, подлежащие выплате в период до погашения обязательства.

Займы полученные классифицируются как долгосрочные, если ожидается, что они будут погашены более чем через 12 месяцев после отчетной даты. Если у руководства Группы есть намерение погасить заем в течение 12 месяцев после отчетной даты, то номинальная стоимость займа с учетом соответствующих корректировок полагается равной его справедливой стоимости.

Торговая и прочая кредиторская задолженность

Торговая кредиторская задолженность и прочие краткосрочные монетарные обязательства, первоначально признаются по справедливой стоимости и впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с применением метода эффективной ставки процента. Если у руководства Группы есть намерение погасить кредиторскую задолженность в течение 12 месяцев после отчетной даты, то ее номинальная стоимость полагается равной ее справедливой стоимости.

Взаимозачет активов и обязательств

Финансовые активы и обязательства Группы взаимозачитываются и отражаются в отчете о финансовом положении на нетто-основе в том случае, если для этого существуют юридические основания и намерение сторон урегулировать задолженность путем взаимозачета или реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

3.4. Акционерный капитал

Финансовые инструменты, выпущенные Группой, классифицируются как собственный капитал только в том случае, если они не соответствуют определению финансового обязательства.

Обыкновенные акции классифицируются как капитал. Дополнительные затраты, связанные с выпуском обыкновенных акций и опционов по акциям, учитываются как уменьшение капитала за вычетом налогов.

Собственные акции, выкупленные у акционеров

В случае выкупа Группой собственных акций уплаченная сумма, включая затраты, непосредственно связанные с данным выкупом, отражается в финансовой отчетности как уменьшение собственных средств.

Дивиденды

Возможность Группы объявлять и выплачивать дивиденды подпадает под регулирование действующего законодательства Российской Федерации.

Дивиденды по обыкновенным акциям отражаются в финансовой отчетности как использование нераспределенной прибыли по мере их объявления.

3.5. Основные средства

Объекты основных средств отражены в учете по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, если таковые имеются.

Амортизация основных средств начисляется с целью списания активов в течение срока их полезного использования.

Начисление амортизации производится на основе линейного метода с использованием следующих установленных ежегодных норм:

Здания и сооружения	От 5 до 20 лет
Машины и оборудование	От 2 до 6 лет
Транспортные средства	От 3 до 6 лет
Прочие	От 2 до 7 лет

В случае если объект основных средств состоит из нескольких компонентов, имеющих различных сроки полезного использования, такие компоненты отражаются как отдельные активы.

АО «Инград»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2016 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Расходы по текущему и капитальному ремонту отражаются в составе прибыли или убытка, в составе операционных расходов в периоде их возникновения, если не удовлетворяют требованиям по капитализации.

3.6. Нематериальные активы

Инвестиционные права

Расходы, связанные с поиском земельных участков для их последующей застройки, признаются в составе прибыли или убытка по мере их возникновения. Расходы на приобретение инвестиционных прав, необходимых для начала строительства, учитываются в составе нематериальных активов в том случае, если строительство осуществимо с технической точки зрения и экономически обосновано, а также при наличии у Группы достаточных средств для завершения строительства. Стоимость инвестиционных прав включает расходы на заключение договора долгосрочной аренды земельного участка, а также расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости на конкретном участке. Капитализированные инвестиционные права, при первоначальном приобретении признанные в качестве нематериальных активов, до начала строительства отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения.

В момент начала строительства стоимость инвестиционных прав учитывается в составе запасов, как незавершенное строительство.

Прочие нематериальные активы

Первоначальной стоимостью нематериальных активов, приобретенных в результате объединения бизнеса, является их справедливая стоимость на дату приобретения. После первоначального признания нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Нематериальные активы, произведенные внутри компании, не капитализируются, и соответствующие расходы отражаются в составе прибыли или убытка.

Амортизация

Амортизация нематериальных активов начисляется с целью списания активов в течение срока их полезного использования. Начисление амортизации производится на основе линейного метода с использованием следующих установленных ежегодных норм:

Лицензии и торговые марки

От 2 до 10 лет

3.7. Аренда

Аренда, при которой арендодатель фактически сохраняет за собой риски и выгоды, связанные с владением активом, классифицируется как операционная аренда.

Группа, являясь арендатором по договорам операционной аренды, отражает платежи по договорам операционной аренды равномерно в течение срока действия договоров аренды в составе административных расходов и прочей себестоимости.

3.8. Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства и готовой продукции в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика и недвижимость предназначена для продажи, а также средства, инвестированные в строительство квартир, предназначенных для продажи, по договорам инвестирования и соинвестирования.

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

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

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

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

3.9. Обесценение нефинансовых активов

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, за исключением запасов и отложенных налоговых активов, пересматривается на каждую отчетную дату с целью выявления признаков обесценения. При наличии признаков обесценения определяется возмещаемая величина активов.

Для гудвила и нематериальных активов, имеющих неограниченные сроки полезного использования, возмещаемая величина определяется на каждую годовую отчетную дату. Убыток от обесценения признается в том случае, если балансовая стоимость актива или его части (единицы), генерирующей потоки денежных средств (далее - «ЕГДП»), превышает его расчетную возмещаемую величину.

Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период. Убытки от обесценения ЕГДП сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвила, распределенного на это единицы, а затем пропорционально на уменьшение балансовой стоимости других активов в составе соответствующей единицы (группы единиц).

Убыток от обесценения гудвила не сторнируется. Убытки от обесценения прочих активов, признанные в прошлых отчетных периодах, оцениваются на каждую отчетную дату на предмет выявления признаков их уменьшения или подтверждения их наличия. Убыток от обесценения сторнируется в том случае, если произошли изменения в расчетных оценках, использованных при определении возмещаемой величины. Убыток от обесценения сторнируется только таким образом, чтобы балансовая стоимость актива не превышала балансовую стоимость, которая была бы определена (за вычетом амортизации) в том случае, если бы убыток от обесценения признан не был.

3.10. Пенсионные обязательства

В соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации существующая система пенсионного обеспечения предусматривает расчет текущих взносов работодателя как процента от текущих общих выплат работникам. Такие расходы признаются в периоде, к которому относятся соответствующие выплаты работникам. При увольнении на пенсию, все пенсионные выплаты производятся пенсионными фондами, выбранными сотрудниками. Группа не имеет дополнительных схем пенсионного обеспечения, кроме участия в государственной пенсионной системе Российской Федерации. Кроме того, у Группы нет льгот, предоставляемых работникам после выхода на пенсию, или иных существенных предоставляемых льгот, требующих начисления.

3.11. Резервы

Резерв признается в том случае, если по результатам прошлых событий у Группы возникает юридическое или конклюдентное обязательство, величина которого может быть определена с достаточной степенью точности, и существует вероятность того, что выполнение данного обязательства повлечет за собой отток экономических выгод.

3.12. Выручка

Выручка от реализации объектов недвижимости

Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации квартир в жилых домах, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей. Выручка от реализации объектов недвижимости оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению возмещения. Выручка признается в тот момент, когда существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, прекращено участие в управлении проданным объектом и величину выручки можно достоверно оценить. Момент перехода рисков и выгод, вытекающих из права собственности, зависит от конкретных условий каждого договора купли-продажи. При реализации объекта недвижимости переход, как правило, происходит, когда соответствующее здание признается государственной комиссией, организованной местными органами власти для приемки законченных объектов (госкомиссия), пригодным к эксплуатации. Выручка от реализации недвижимости отражается по ценам, действовавшим на дату заключения договоров купли-продажи, которые могут значительно отличаться от цен, действовавших на дату признания продажи.

Прочая выручка

Так же Группа признает выручку от оказания ризлторских услуг в период их оказания.

3.13. Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов входят процентные доходы по размещенным средствам.

Процентные доходы отражаются по принципу начисления и рассчитываются по методу эффективной процентной ставки.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по займам, суммы, отражающие высвобождение дисконта по резервам и условному возмещению, убытки от выбытия финансовых активов, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

Процентные доходы и расходы отражаются по принципу начисления и рассчитываются по методу эффективной процентной ставки.

Группа капитализирует затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или производством активов, для подготовки которых к использованию по назначению или к продаже необходимо значительное время и включается в стоимость таких активов.

Прибыли и убытки от изменения курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине как финансовый доход или финансовый расход в зависимости от того, отражает ли она чистую прибыль или чистый убыток.

3.14. Налог на прибыль

Налог на прибыль представляет собой сумму текущего и отложенного налога.

Сумма расходов по налогу на прибыль в текущем периоде определяется с учетом размера налогооблагаемой прибыли, полученной за год. Налогооблагаемая прибыль отличается от чистой прибыли, отраженной в составе прибыли и убытка, поскольку не включает статьи доходов или расходов, подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения в другие годы, а также исключает не облагаемые и не учитываемые в целях налогообложения статьи. Начисление расходов Группы по текущему налогу на прибыль осуществляется с использованием ставок налога, действующих в течение отчетного периода.

Отложенный налог отражается на основе балансового метода учета и представляет собой требования или обязательства по налогу на прибыль, начисляемые на разницу между балансовой стоимостью активов и обязательств, и соответствующими данными налогового учета, использованными для расчета налогооблагаемой прибыли. Отложенные налоговые обязательства обычно отражаются в отношении всех временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую прибыль, а отложенные налоговые требования отражаются с учетом вероятности наличия в будущем налогооблагаемой прибыли для зачета соответствующих отложенных налоговых активов. Подобные налоговые требования и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы связаны с деловой репутацией и возникают вследствие первоначального признания (кроме случаев объединения компаний) других требований и обязательств в рамках операций, которые не влияют на размер налогооблагаемой или бухгалтерской прибыли.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов оценивается на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой больше не существует вероятность того, что будет получена выгода от реализации налогового требования, достаточная для полного или частичного возмещения актива.

Отложенные налоги отражаются в составе прибыли или убытка, за исключением случаев, когда они связаны со статьями, непосредственно отражаемыми в составе собственных средств, в этом случае отложенные налоги также отражаются в составе собственных средств.

Группа проводит взаимозачет отложенных налоговых требований и отложенных налоговых обязательств и отражает в консолидированной финансовой отчетности итоговую разницу, если:

- Группа имеет юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых требований против текущих налоговых обязательств; и
- отложенные налоговые требования и отложенные налоговые обязательства относятся к налогу на прибыль, взыскиваемому одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогового субъекта.

В Российской Федерации существуют требования по начислению и уплате различных налогов, применяющихся в отношении деятельности Группы, помимо налога на прибыль. Эти налоги отражаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в составе административных расходов.

АО «Инград»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2016 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

3.15. Изменения положений учетной политики

Применяемые принципы учетной политики, ключевые бухгалтерские оценки и профессиональные суждения соответствуют тем принципам, оценкам и суждениям, которые были использованы при подготовке консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года, за исключением изменений, сделанных в 2016 году и раскрытых ниже.

С целью унификации учетной политики Группы с учетной политикой Материнской компании, руководство Группы приняло решение пересмотреть подход к классификации приобретений, сделанных в 4 квартале 2015 года, согласно МСФО 3 «Объединение бизнеса».

Эффект от изменений, относящихся к предыдущему отчетному периоду, сделанных Группой, представлен ниже в разрезе скорректированных статей финансовой отчетности.

Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе (выдержки)	Пересмотр прошлого отчетного периода		
	2015 (До пересмотра)	Увеличение/ (Уменьшение)	2015 (Пересмотрено)
Прочие операционные (расходы)/доходы, нетто	1 661 802	(1 670 585)	(8 783)
Прибыль до налогообложения	X	(1 670 585)	X
Налог на прибыль	(18 002)	238 988	220 986
Прибыль отчетного периода	X	(1 431 597)	X
Причитающаяся:			
Собственникам материнской компании	X	X	X
Владельцам неконтролирующих долей участия	X	X	X
Итого совокупный доход	X	X	X

Консолидированный отчет о финансовом положении (выдержки)	Пересмотр прошлого отчетного периода		
	31 декабря 2015 (До пересмотра)	Увеличение/ (Уменьшение)	31 декабря 2015 (Пересмотрено)
Гудвилл	1 910 275	(1 910 275)	-
Отложенные налоговые активы	2 815 851	(773 697)	2 042 154
Итого внеоборотные активы	X	(2 683 972)	X
Запасы	34 398 935	(4 100 224)	30 298 711
Итого оборотные активы	X	(4 100 224)	X
Итого активы	X	(6 784 196)	X
Нераспределенная прибыль	2 262 888	(1 431 597)	830 786
Итого собственный капитал	X	(1 431 597)	X
Отложенные налоговые обязательства	7 166 877	(5 352 603)	1 814 274
Итого долгосрочные обязательства	X	(5 352 603)	X
Торговая и прочая кредиторская задолженность	11 442 996	4	11 443 000
Итого краткосрочные обязательства	X	4	X
Итого обязательства	X	(5 352 559)	X

4. Новые стандарты, интерпретации и поправки, еще не вступившие в силу

Приведенные ниже стандарты, интерпретации и поправки, которые еще не вступили в силу и не применялись досрочно в данной финансовой отчетности, будут или могут оказывать влияние на последующую финансовую отчетность Группы:

а) Новые стандарты, интерпретации и поправки, вступившие в силу 1 января 2016 года

Ряд поправок к МСФО вступил в силу впервые для периодов, начавшихся 1 января 2016 года или после этой даты. Характер и влияние каждой из поправок, принятых Группой, подробно рассматривается ниже.

АО «Инград»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2016 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Поправка к МСФО (IFRS) 11
Совместная деятельность

Учет приобретений долей в
совместных операциях

(Вступает в силу для годовых
периодов, начинающихся
1 января 2016 года или после этой
даты)

Поправки требуют от организации применения принципов МСФО (IFRS) 3 Объединения бизнеса, когда она приобретает долю в совместной операции, представляющей собой бизнес согласно определению в IFRS 3.

Поправка также включает 2 новых иллюстративных примера:

- Пример 7: Учет приобретений долей в совместных операциях, когда деятельность представляет собой бизнес
- Пример 8: Взнос в совместную операцию права на использование ноу-хау, когда деятельность представляет собой бизнес.

Была также сделана соответствующая поправка к МСФО (IFRS) 1, для разъяснения, что исключение из применения МСФО (IFRS) 3 к прошлым объединениям бизнеса в момент применения МСФО, также относится к прошлым приобретениям долей в совместных операциях, когда деятельность представляет собой бизнес, согласно определению в IFRS 3.

Поправки к МСФО (IAS) 16
Основные средства и МСФО
(IAS) 38 Нематериальные активы

Разъяснение допустимых методов
амортизации

(Вступают в силу для годовых
периодов, начинающихся
1 января 2016 года или после этой
даты)

В МСФО (IAS) 16 был добавлен параграф 62А, запрещающий использование для основных средств методов амортизации, основанных на выручке, так как выручка, полученная от деятельности, задействующей объект основных средств, как правило, отражает факты, иные, чем потребление экономических выгод объекта.

Также, в МСФО (IAS) 38 были добавлены параграфы 98А-98С для разъяснения того, что для нематериальных активов существует опровержимое допущение о том, что начисление амортизации на основе получаемой выручки некорректно. Это может быть опровергнуто только в ограниченных случаях, когда:

- нематериальный актив определен как мера выручки, или
- выручка и потребление экономических выгод нематериального актива значительно взаимосвязаны.

Поправки к МСФО (IAS) 16
Основные средства и МСФО
(IAS) 41 Сельское хозяйство

Плодоносящие растения

(Вступают в силу для годовых
периодов, начинающихся
1 января 2016 года или после этой
даты)

Данные поправки определяют плодоносящие растения как живые растения, которые: а) используются в производстве сельскохозяйственной продукции; б) будут давать продукцию более чем в одном периоде; в) их продажа является маловероятной (за исключением продажи отходов). Такие плодоносящие растения должны учитываться таким же образом, как и основные средства, потому что их функционирование схоже с процессом производства. Поправки включают их в сферу применения МСФО (IAS) 16, а не МСФО (IAS) 41.

Произведенная плодоносящими растениями продукция остается в сфере применения МСФО (IAS) 41 и оценивается по справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу.

Поправки к МСФО (IFRS) 10
Консолидированная финансовая
отчетность и МСФО (IAS) 28
Инвестиции в ассоциированные
компании

Продажа или взнос активов
инвестором в ассоциированную
компанию или совместное
предприятие

(Вступают в силу для годовых
периодов, начинающихся
1 января 2016 года или после этой
даты)

Данные поправки устраняют несоответствие между МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 в отношении продажи или взноса активов инвестором в его ассоциированную компанию или совместное предприятие.

Полная величина прибыли или убытка признается, когда сделка касается бизнеса. Частичная прибыль или убыток признаются в случае, когда сделка содержит активы, не являющиеся бизнесом, даже если эти активы входят в состав дочернего предприятия.

Поправки к МСФО (IAS) 27
Отдельная финансовая отчетность

Поправки включают предоставление компании возможности учета инвестиций в дочерние компании, совместные предприятия и

АО «Инград»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2016 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Метод долевого участия в отдельной финансовой отчетности	ассоциированные компании по долевого методу, в своей отдельной финансовой отчетности. Выбранный подход к учету должен быть применен к каждой категории вложений.
(Вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 года или после этой даты)	
Ежегодные усовершенствования МСФО (период 2012-2014 годов)	Включает поправки к:
(Вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2016 года или после этой даты)	МСФО (IFRS) 5 Долгосрочные активы, предназначенные для продажи и прекращенная деятельность – разъяснено, что реклассификация актива или группы выбытия из удерживаемых для продажи в удерживаемые к распределению собственникам, или наоборот, считается продолжением выполнения изначального плана по выбытию. После реклассификации, должны применяться все требования МСФО (IFRS) 5 по классификации, представлению и оценке. Если актив прекращает классифицироваться как удерживаемый для распределения собственникам, применяются требования МСФО (IFRS) 5 для активов, прекращающих классифицироваться как удерживаемые для продажи.
	МСФО (IFRS) 7 Финансовые инструменты: Раскрытия
	- Сервисные услуги: разъясняет условия, при которых у организации остается продолжающееся участие от обслуживания переданного актива. МСФО (IFRS) 7 требует раскрытия всех типов продолжающегося участия в переданном активе, если условия позволяют передающему прекратить признание актива. Поправка применяется перспективно, с возможностью ретроспективного применения. Соответствующая поправка также была сделана в МСФО (IFRS) 1, чтобы облегчить первое составление финансовой отчетности. - Промежуточная финансовая отчетность: разъяснено, что применение поправки к МСФО (IFRS) 7, Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств, выпущенной в 2011 году, не является обязательным для промежуточных периодов, если только этого не требует IAS 34.
	МСФО (IAS) 19 Вознаграждения работникам – разъясняет, что высококачественные корпоративные облигации, используемые при определении ставки дисконтирования для учета вознаграждений работникам, должны быть выражены в той же валюте, что и будущие выплаты вознаграждений работникам. Организациям необходимо применять поправку с самого раннего сравнительного периода, представленного в финансовой отчетности, с признанием первоначальной корректировки в составе нераспределенной прибыли на начало этого периода.
	МСФО (IAS) 34 Промежуточная финансовая отчетность – разъясняет, что перекрестная ссылка необходима, если раскрытия представлены «где-то еще» в промежуточной финансовой отчетности, например в комментариях менеджмента или отчете по рискам компании. Если раскрытия сделаны в отдельном от промежуточной финансовой отчетности документе, этот документ должен быть доступен пользователям финансовой отчетности на тех же условиях и в то же время, как и промежуточная финансовая отчетность.
Поправки к МСФО (IAS) 1 Представление Финансовой Отчетности	Поправки к IAS 1 Представление Финансовой Отчетности разъясняют уже существующие требования по раскрытиям в IAS 1.

АО «Инград»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2016 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Инициатива по Раскрытиям (Вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 года или после этой даты)	Поправки к IAS 1 включают следующие разъяснения: – Как применять концепт существенности на практике. – Статьи в основных финансовых отчетах могут быть разбиты на несколько статей, также добавлены новые требования в отношении использования подитогов. – Порядок примечаний в финансовой отчетности определяется компанией, исходя из понятности и сравнимости финансовой отчетности. – Были удалены примеры в IAS 1.120 в отношении учетной политики для налога на прибыль и курсовых разниц. – Для инвестиций, учитываемых по долевого методу, доля компании в прочем совокупном доходе делится между статьями, которые будут и которые не будут впоследствии реклассифицированы в прибыли и убытки, и представляются одной общей строкой в каждой из этих категорий.
Поправки к МСФО (IFRS) 10 Консолидированная Финансовая отчетность, МСФО (IFRS) 12 Раскрытие Информации об Участии в Других Предприятиях, и к МСФО (IAS) 28 Инвестиции в Ассоциированные и Совместные Предприятия	Поправки разъясняют различные аспекты применения IFRS 10, IFRS 12 и IAS 28 в отношении исключения для инвестиционных компаний: - Освобождение от подготовки консолидированной финансовой отчетности предоставляется материнской компании, являющейся дочерней компанией инвестиционной компании, даже в случае, когда инвестиционная компания ведет учет своих дочерних компаний по справедливой стоимости.
Инвестиционные компании: Применение исключения в отношении консолидации (Вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 года или после этой даты)	- Инвестиционная компания консолидирует дочернюю компанию только когда дочерняя компания не является самой по себе инвестиционной компанией, и когда основной целью дочерней компании является предоставление услуг, связанных с инвестиционной деятельностью инвестиционной компании. - Компания, не являющаяся инвестиционной, которая обладает долей в ассоциированной компании или совместном предприятии, которое является инвестиционной компанией, может при применении долевого метода использовать оценки по справедливой стоимости, применяемые этой ассоциированной компанией или совместным предприятием для оценки своих долей в дочерних компаниях.

Применение вышеперечисленных поправок не оказало влияния на финансовую отчетность Группы.

б) Новые стандарты, интерпретации и поправки, выпущенные, но еще не вступившие в силу

Приведенные ниже стандарты, интерпретации и поправки, которые еще не вступили в силу и не применялись досрочно в данной финансовой отчетности, будут или могут оказывать влияние на последующую финансовую отчетность Группы:

МСФО (IFRS) 15 Выручка по договорам с покупателями (Вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты)	МСФО (IFRS) 15 это объединенный стандарт по признанию выручки. Он заменяет собой МСФО (IAS) 18 Выручка, МСФО (IAS) 11 Договоры на строительство и применимые Интерпретации. Целью МСФО (IAS) 15 является разъяснение принципов признания выручки. Это означает устранение несоответствий и выявленных недостатков, а также улучшение сравнимости практики по признанию выручки среди компаний, отраслей и рынков капитала. В этих целях МСФО (IFRS) 15 представляет единую модель признания выручки. Основным принципом модели является то, что выручка признается в сумме, которая отражает возмещение, право на которое организация ожидает получить в обмен на передачу товаров или услуг покупателям. Для этого МСФО (IFRS) требует применить следующие 5 этапов:
---	---

1. Определение договора с заказчиком
2. Определение обязательств по договору
3. Определение цены сделки
4. Распределение цены сделки между обязательствами по договору
5. Признание выручки при исполнении обязательств по договору

Помимо этого, значительно расширены требования по количественным и качественным раскрытиям в отношении выручки. Основной целью является раскрытие достаточного количества информации в отношении природы, объема, времени признания и неопределенности в отношении выручки и денежных потоков, возникающих в результате договоров с покупателями.

Для обеспечения этого МСФО (IFRS) 15 требует отдельных раскрытий в отношении договоров с покупателями и принятых существенных суждений.

МСФО (IFRS) 9 Финансовые инструменты

(Вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты)

Итоговая версия МСФО (IFRS) 9 заменяет большую часть руководства в МСФО (IAS) 39 и все предыдущие версии МСФО (IFRS) 9. Стандарт включает в себя итоговые требования по всем трем фазам проекта по финансовым инструментам – классификация и оценка, обесценение, и учет хеджирования.

МСФО (IFRS) 9 определяет 3 основные категории финансовых активов: учитываемые по амортизированной стоимости, учитываемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и по справедливой стоимости через прибыли и убытки. Основа классификации зависит от бизнес-модели организации и характеристик договорных денежных потоков финансовых активов. Вложения в долевые инструменты должны оцениваться по справедливой стоимости через прибыли или убытки, с возможностью выбора (не подлежащей отмене) на начало отношений представления изменений в справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Значительным изменением, которое затронет все компании, является использование модели обесценения на основе «ожидаемых убытков» в МСФО (IFRS) 9, которая заменит модель «понесенных убытков» в МСФО (IAS) 39. В соответствии с МСФО (IFRS) 9 модель обесценения является более сконцентрированной на будущих событиях, так как не требуется наступления кредитного события (или индикатора обесценения) для признания кредитных убытков.

Большинство требований в отношении финансовых обязательств были оставлены без изменений, кроме признания изменений в справедливой стоимости финансовых обязательств, учитываемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки, которые относятся к изменению собственного кредитного риска организации – такие изменения должны признаваться напрямую в составе прочего совокупного дохода.

Новые требования в отношении учета хеджирования больше основаны на принципах, являются менее сложными, и представляют более прочную связь с управлением рисками и казначейскими операциями организации, чем требования МСФО (IAS) 39.

МСФО (IFRS) 16 Аренда

(Вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты)

МСФО (IFRS) 16 был выпущен в январе 2016. Он содержит единую модель учета для арендатора, которая убирает разделение на операционную и финансовую аренду с точки зрения арендатора. Все договора, удовлетворяющие определению аренды, кроме краткосрочной аренды и аренды малоценных предметов, в отношении которых у

арендатора есть право не применять требования МСФО (IFRS) 16 по оценке и классификации, будут учитываться в отчете о финансовом положении как актив «право использования» и соответствующее ему обязательство. Актив впоследствии учитывается в качестве основного средства или инвестиционной недвижимости, а обязательство списывается с использованием процентной ставки, вмененной в договоре аренды.

Требования к учету со стороны арендодателей практически не изменились по сравнению с предыдущими требованиями МСФО (IAS) 17.

Поправки к МСФО (IAS) 7

Инициатива по Раскрытиям

(Вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты)

Поправки требуют от компаний предоставлять сверку балансовых остатков на начало и конец периода в отношении каждой статьи, которая классифицируется или будет классифицирована как финансовая деятельность в отчете о движении денежных средств (т.е. займы, лизинговые обязательства).

Поправки к МСФО(IAS) 12

Признание Отложенных
Налоговых Активов в отношении
Нереализованных Убытков

(Вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты)

В МСФО (IAS) 12 Налог на прибыль были внесены поправки для разъяснения следующего:

- вычитаемые временные разницы возникают по нереализованным убыткам долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, вне зависимости от того, будет ли стоимость возмещаться путем продажи или удержания до погашения;

- оценка будущей налогооблагаемой прибыли может включать возмещение стоимости отдельных активов выше чем их балансовая стоимость, если существует достаточно доказательств, что компания с высокой вероятностью получит возмещение по данному активу в размере выше его балансовой стоимости;

- В случаях, когда налоговое законодательство ограничивает источники налогооблагаемой прибыли, в отношении которых могут быть зачтены определенные отложенные налоговые активы, возмещаемость отложенных налоговых активов может быть оценена только в совокупности с другими отложенными налоговыми активами такого же типа; и

- налоговые вычеты от использования отложенных налоговых активов должны быть исключены из оценки будущей налогооблагаемой прибыли, которая используется для оценки возмещаемости данных активов.

Поправки к МСФО (IFRS) 2

Классификация и Оценка
Операций по Выплатам на Основе
Долевых Инструментов

(Вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты)

Поправки разъясняют, что учет влияния условий, относящихся и не относящихся к наделению правами, в отношении выплат на основе долевых инструментов, расчеты по которым осуществляются денежными средствами, должен производиться аналогичным образом, как и для выплат на основе долевых инструментов, расчеты по которым осуществляются долевыми инструментами.

Поправки к МСФО (IFRS) 10 и
МСФО(IAS) 28

Продажа или Взнос Активов
между Инвестором и его
Ассоциированной Компанией или
Совместным Предприятием

(Дата вступления в силу пока не определена)

Поправки разъясняют, что прибыль или убыток признаются в полном размере, если переданные в ассоциированную компанию или совместное предприятие активы представляют собой бизнес, согласно определению в МСФО (IFRS) 3 Объединение Бизнеса. Прибыль или убыток от продажи или вноса активов, которые не представляют собой бизнес, признается только в границах не принадлежащей инвестору доли в ассоциированной компании или совместного предприятия.

АО «Инград»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2016 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Выше приведены нововведенные стандарты, поправки и разъяснения, которые потенциально могут оказать влияние на деятельность Группы. Группа планирует начать применение указанных стандартов, поправок и разъяснений с момента их вступления в действие. Анализ возможного влияния указанных нововведений на данные консолидированной финансовой отчетности Группой еще не проводился.

5. Выручка

	2016	2015 (пересмотрено)
Выручка от реализации недвижимости	7 022 433	8 801 898
Выручка от переуступки прав требования	1 128 267	-
Прочая выручка	266 713	357 579
Итого выручка	8 417 413	9 159 477

6. Себестоимость и коммерческие расходы

Себестоимость и коммерческие расходы по основному виду деятельности Группы в 2016 году составили 6 461 343 тыс. руб. и 428 743 тыс. руб., соответственно (2015: 7 916 322 тыс. руб. и 108 234 тыс. руб., соответственно).

Себестоимость от переуступки прав требования в 2016 году составила 848 661 тыс. руб. (2015: таких затрат не было).

В 2016 году Группа также признала затраты, связанные с оказанием услуг, в размере 14 345 тыс. руб. (2015: 200 919 тыс. руб.)

7. Административные расходы

	2016	2015 (пересмотрено)
Расходы на оплату труда	(209 253)	(50 243)
Обслуживание и ремонт основных средств	(64 885)	(4 329)
Аренда	(66 274)	(3 755)
Услуги сторонних организаций	(50 847)	(22 260)
Страховые взносы	(44 115)	(16 411)
Электроэнергия и коммунальные услуги	(33 706)	-
Налоги, кроме налога на прибыль	(31 675)	-
Информационные, консультационные услуги	(27 316)	(4 209)
Материалы	(20 762)	(12 487)
IT услуги	(17 619)	(5 137)
Амортизация основных средств	(9 788)	(4 827)
Страхование	-	(2 874)
Охрана	(7 991)	-
Расходы на связь	(5 312)	-
Амортизация нематериальных активов	(2 558)	-
Прочее	(19 176)	(3 844)
Итого административные расходы	(611 277)	(130 396)

АО «Инград»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2016 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

8. Прочие операционные доходы/(расходы), нетто

	2016	2015 (пересмотрено)
Восстановление резерва по сомнительным долгам	306	-
Доходы от продажи основных средств	-	1 872
Прочие доходы	-	2 631
Итого прочие операционные доходы	306	4 503
Расходы от выбытия прочих активов	(133 065)	-
Пени и штрафы уплаченные	(109 451)	-
Расходы по невозмещаемому НДС	(49 153)	(12 435)
Расходы от выбытия основных средств	(11 755)	-
Резерв на снижение стоимости дебиторской задолженности	(794)	(852)
Итого прочие операционные расходы	(304 218)	(13 827)
Итого прочие операционные доходы/(расходы), нетто	(303 912)	(8 784)

9. Финансовые доходы и расходы

Финансовые доходы	2016	2015 (пересмотрено)
Проценты к получению	607 809	69 608
Итого финансовые доходы	607 809	69 608
Финансовые расходы	2016	2015 (пересмотрено)
Проценты к уплате	(1 208 901)	(218 326)
Прочие финансовые расходы	(16 801)	(9 418)
Итого финансовые расходы	(1 225 702)	(227 744)

10. Расходы на вознаграждение работникам

В 2016 году краткосрочные вознаграждения работникам составили 320 333 тыс. руб. (2015: 136 674 тыс. руб.)

11. Налог на прибыль

	2016	2015 (пересмотрено)
Текущий налог на прибыль	(4 849)	(2 105)
Отложенный налог на прибыль	25 808	223 091
Итого налог на прибыль	20 959	220 986

Расчет эффективной ставки по налогу на прибыль:

Налог на прибыль Группы до налогообложения отличается от теоретической суммы налога, которая получится, используя действующую налоговую ставку по налогу, применяемую к прибыли следующим образом:

	2016	Ставка, %	2015 (пересмотрено)	Ставка, %
Прибыль до налогообложения	(868 761)		636 686	
Налог на прибыль, рассчитанный по применяемой налоговой ставке	173 752	20	(127 337)	20
Доходы/(расходы), не принимаемые для целей налогообложения	(152 793)	(17,6)	348 323	(54,7)
Итого налог на прибыль	20 959	(2,4)	220 986	(34,7)

Ставка по текущему и отложенному налогу на прибыль в 2016 году составляет 20% (2015 год: 20%).

АО «Инград»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2016 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Отложенные налоговые активы

Временные разницы, возникающие между балансовой стоимостью активов и обязательств, отраженной в финансовой отчетности, и суммами, используемыми для целей расчета налогооблагаемой базы, приводят к возникновению налоговых активов как по состоянию на 31 декабря 2016 года так и по состоянию на 31 декабря 2015 года. Срок использования временных разниц, уменьшающих размер налогооблагаемой базы по налогу на прибыль, не ограничен действующим налоговым законодательством Российской Федерации.

Ниже приводятся изменения отложенных налогов (нетто):

	2016	2015 (пересмотрено)
По состоянию на 1 января	227 880	1 288
Эффект от приобретения дочерних компаний	-	-
Доход/(расход) по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	56 188	225 592
По состоянию на 31 декабря	284 068	227 880

АО «Инград»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2016 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	31 декабря 2014	Эффект от приобретения дочерних компаний	Доход по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	31 декабря 2015	Увеличение/ уменьшение	31 декабря 2015 (пересмотрено)	Доход/(расход) по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	31 декабря 2016
Отложенные налоговые активы								
Основные средства	-	98 916	-	98 916	(77 483)	21 433	(2 299)	19 134
Долгосрочные предоставленные займы	-	1 157	-	1 157	-	1 157	(1 157)	-
Нематериальные активы	-	-	-	-	-	-	-	-
Запасы	-	894 609	1 590 286	2 484 895	(688 026)	1 796 869	(85 223)	1 711 646
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 000	-	-	1 000	-	1 000	11 880	12 880
Долгосрочные кредиты и займы	-	-	-	-	-	-	61	61
Краткосрочные предоставленные займы	-	20 996	-	20 996	(20 996)	-	22 153	22 153
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	-	-	-	-	-	-	-
Резервы по краткосрочным обязательствам	270	82	38 686	39 038	-	39 038	3 769	42 807
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	18	47 638	122 193	169	-	-	-	-
Итого отложенные налоговые активы	1 288	1 063 398	1 751 165	2 815 851	(773 697)	2 042 154	428 550	611 207
							379 637	2 421 791
Отложенные налоговые обязательства								
Основные средства	-	(16 616)	(5 157)	(21 773)	(7 011)	(28 784)	18 974	(9 810)
Нематериальные активы	-	-	-	-	-	-	(11)	(11)
Прочие внеоборотные активы	-	(5 383 199)	(1 526)	(5 384 725)	(8 339)	(8 339)	6 949	(1 390)
Запасы	-	-	-	-	5 367 953	(16 772)	(863 902)	(880 674)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	-	-	(24 593)	(24 593)	-	(24 593)	3 998	(20 595)
Краткосрочные предоставленные займы	-	-	-	-	-	-	(2 095)	(2 095)
Долгосрочные кредиты и займы	-	-	-	-	-	-	(300)	(300)
Резервы по краткосрочным обязательствам	-	-	-	-	-	-	(14 199)	(14 199)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	-	(1 735 786)	(1 735 786)	-	(1 735 786)	527 137	(1 208 649)
Итого отложенные налоговые обязательства	-	(5 399 815)	(1 767 062)	(7 166 877)	5 352 603	(1 814 274)	(323 449)	(2 137 723)
Чистые отложенные налоговые (обязательства)/активы, нетто	1 288	(4 336 417)	(15 897)	(4 351 026)	4 578 906	227 880	56 188	284 068

12. Основные средства

Первоначальная стоимость:

По состоянию на 31 декабря 2014 года
Приобретение основных средств
Выбытие
По состоянию на 31 декабря 2015 года
Приобретение основных средств
Выбытие
По состоянию на 31 декабря 2016 года

Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Итого
385	8 346	7 419	6 948	23 098
123 602	14 086	8 545	5 884	152 117
-	(1 300)	(1 610)	-	(2 910)
123 987	21 132	14 354	12 832	172 305
9 088	13 514	17 912	17 912	40 514
(18 543)	(2 153)	(1 278)	(2 625)	(24 599)
114 532	32 493	13 076	28 119	188 220

Амортизация и обесценение:

По состоянию на 31 декабря 2014 года
Амортизационные отчисления за год
Выбытие
По состоянию на 31 декабря 2015 года
Амортизационные отчисления за год
Выбытие
По состоянию на 31 декабря 2016 года

(116)	(4 972)	(3 127)	(1 827)	(10 042)
(1 727)	(2 433)	(1 510)	(2 901)	(8 571)
-	1 050	1 037	-	2 087
(1 843)	(6 355)	(3 600)	(4 728)	(16 526)
(9 906)	(6 964)	(2 987)	(4 191)	(24 048)
2 173	-	984	25	3 182
(9 576)	(13 319)	(5 603)	(8 894)	(37 392)

Чистая балансовая стоимость:

По состоянию на 31 декабря 2015 года
По состоянию на 31 декабря 2016 года

122 144	14 777	10 754	8 104	155 779
104 956	19 174	7 473	19 225	150 828

АО «Инград»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2016 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

13. Запасы

	31 декабря 2016	31 декабря 2015 (пересмотрено)
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи	33 106 324	30 141 597
Готовая продукция	1 170 534	123 939
Сырье и материалы	22 857	33 175
Итого запасы	34 299 715	30 298 711

В 2016 года Группа инвестировала 4 579 896 тыс. руб. в приобретение новых проектов по созданию жилых комплексов, расположенных в Северо-Западном, Восточном и Южном Административных округах г. Москва. В течение 2016 года Группа капитализировала в составе незавершенного строительства, предназначенного для продажи, расходы по кредитам и займам в размере 830 059 тыс. руб. (31 декабря 2015 г.: 64 240 тыс. руб.).

В 2016 году Группой не было выявлено признаков обесценения запасов.

По состоянию на 31 декабря 2016 года справедливая стоимость запасов, переданных в качестве обеспечения по кредитам полученным, составила 12 584 946 тыс. руб. (Примечание 19).

14. Торговая и прочая дебиторская задолженность

	31 декабря 2016	31 декабря 2015 (пересмотрено)
Финансовые активы		
Торговая дебиторская задолженность	719 949	447 633
Прочая дебиторская задолженность	65 502	167 585
Резерв под обесценение	(80)	-
Нефинансовые активы		
Авансы выданные	876 249	333 127
НДС к возмещению	152 694	9 519
НДС по авансам полученным	4 434	2 457
Прочее	2 774	1 327
Резерв под обесценение	(885)	(1 142)
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	1 820 637	960 506

Ниже приводится анализ необесцененной торговой и прочей дебиторской задолженности по срокам просрочки:

	31 декабря 2016	31 декабря 2015 (пересмотрено)
Непросроченная задолженность	391 349	515 788
Задолженность со сроком просрочки до 6 месяцев	245 007	12 334
Задолженность со сроком просрочки от 6 месяцев до 1 года	137 132	27 096
Задолженность со сроком просрочки более 1 года	11 883	-
Итого	785 371	615 218

Движение резерва под обесценение 2016 и 2015 года представлено следующим образом:

	2016	2015 (пересмотрено)
По состоянию на 1 января	(1 142)	(290)
Восстановление резерва под обесценение авансов выданных	665	-
Изменение резерва на снижение стоимости дебиторской задолженности, признанное в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	(488)	(852)
По состоянию на 31 декабря	(965)	(1 142)

АО «Инград»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2016 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

15. Займы предоставленные

По состоянию на 31 декабря 2016 года средневзвешенная процентная ставка по краткосрочным предоставленным займам составляла 10,48 % (31 декабря 2015 года: 2%), по долгосрочным предоставленным займам – 14,08% (31 декабря 2015 года: 0,5%). Все займы предоставлены в рублях и необеспечены.

По состоянию на отчетную дату займы, выданные под нерыночный процент, были продисконтированы. Недисконтированная стоимость краткосрочных предоставленных займов по состоянию на 31 декабря 2016 года составила 1 445 633 тыс. руб. (31 декабря 2015 года: 1 446 190 тыс. руб.), недисконтированная стоимость долгосрочных предоставленных займов по состоянию на 31 декабря 2016 года составила 2 444 тыс. руб. (31 декабря 2015 года: 50 219 тыс. руб.).

16. Денежные средства

	31 декабря 2016	31 декабря 2015 (пересмотрено)
Депозиты со сроком до 3-х месяцев	184 099	90 502
Денежные средства на счетах и в кассе	117 482	143 177
Итого денежные средства в банке	301 581	233 679

17. Акционерный капитал

В конце 2016 года уставной капитал Группы был увеличен на 10 000 000 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2016 года акционерный капитал Группы представлен обыкновенными акциями в количестве 10 000 100 тыс. штук. (31 декабря 2015 года: 100 тыс. штук.) Акционерный капитал полностью оплачен.

Номинальная стоимость каждой акции – 1 рубль.

Подлежащие распределению среди участников средства Группы ограничены суммой ее средств, информация о которых отражена в официальной отчетности Группы по российским стандартам бухгалтерского учета.

18. Неконтролирующие доли участия

Ниже представлена информация по неконтролирующим долям участия Группы:

	31 декабря 2016		2016	
Неконтролирующая доля (%)	Неконтролирующая доля в чистых активах приобретенной компании	Неконтролирующая доля в чистых прибылях / (убытках)	Эффект от приобретения дочерних компаний	
ООО «Инград Недвижимость»	1%	1 249	(165)	-
ООО «Инград»	80,06%	(8 902)	(3 822)	-
ПАО «Камвольное объединение «Октябрь»	0 %	-	-	(9 792)
Итого	-	(7 653)	(3 987)	(9 792)

АО «Инград»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2016 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	31 декабря 2015 (пересмотрено)		2015 (пересмотрено)	
	Неконтролирующая доля (%)	Неконтролирующая доля в чистых активах приобретенной компании	Неконтролирующая доля в чистых прибылях / (убытках)	Эффект от приобретения дочерних компаний
ООО «Инград Недвижимость»	1%	1 415	401	-
ООО «Инград»	80,06%	(5 081)	3 076	-
ПАО «Камвольное объединение «Октябрь»	10,35%	9 792	-	-
Итого	-	6 126	3 477	-

Ниже представлено изменение неконтролирующей доли в чистых активах за отчетный период:

	2016	2015
По состоянию на 1 января	6 126	1 014
(Уменьшение)/увеличение неконтролирующей доли за счет приобретения дочерних компаний	(9 792)	1 635
Неконтролирующая доля в чистой прибыли за отчетный период	(3 987)	3 477
По состоянию на 31 декабря	(7 653)	6 126

19. Кредиты и займы

Долгосрочные кредиты и займы представлены следующим образом:

	31 декабря 2016	31 декабря 2015 (пересмотрено)
Облигационный займ	9 998 806	-
Долгосрочные банковские кредиты	7 114 840	1 781 682
Долгосрочные займы	4 911	16 967 502
Итого долгосрочные кредиты и займы	17 118 557	18 749 184

Краткосрочные кредиты и займы представлены следующим образом:

	31 декабря 2016	31 декабря 2015 (пересмотрено)
Краткосрочные банковские кредиты	3 459 501	2 020 912
Облигационный займ	298 370	-
Краткосрочные займы	65 672	17 600
Итого краткосрочные кредиты и займы	3 823 543	2 038 512

По состоянию на 31 декабря 2016 года средневзвешенная ставка привлечения составила 14,07% (31 декабря 2015: 14%). Все кредиты и займы предоставлены Группе в рублях.

По состоянию на 31 декабря 2016 года Группа привлекла средства банков в размере 2 338 313 тыс. руб., заложив имущественные права на незавершенное строительство, предназначенное для продажи (Примечание 13).

В марте 2016 году Группа разместила облигационный займ на сумму 5 000 000 тыс. руб. с плавающей купонной ставкой и с офертой 04 апреля 2018 года.

АО «Инград»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2016 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

В октябре 2016 года Группа выпустила второй облигационный займ на сумму 5 000 000 тыс. руб. также с плавающей ставкой купона с датой погашения 21 октября 2021 года.

По состоянию на 31 декабря 2016 года ставка купона по обоим займам составила 13% годовых.

20. Торговая и прочая кредиторская задолженность

Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность представлена авансами, полученными по договорам соинвестирования.

Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность представлена следующим образом:

	31 декабря 2016	31 декабря 2015 (пересмотрено)
Финансовые обязательства		
Торговая кредиторская задолженность	353 920	760 353
Прочая кредиторская задолженность	55 465	37 518
Нефинансовые обязательства		
Авансы полученные	7 349 977	9 213 564
Задолженность по налогам и сборам, отличным от налога на прибыль	24 667	30 184
Задолженность перед персоналом по оплате труда	-	4 131
Итого краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	7 784 029	10 045 750

21. Резервы

	31 декабря 2016	31 декабря 2015 (пересмотрено)
Резерв на завершение строительства	115 068	186 006
Резервы на удовлетворение требований по предъявленным искам	27 371	-
Резервы по неотгуленным отпускам	17 607	12 568
Резерв предстоящих расходов на аудит	1 416	2 500
Итого оценочные обязательства	161 462	201 074

В рамках заключенных инвестиционных договоров Группа обязуется построить и передать местной администрации ряд объектов инфраструктуры, таких как школы, детские дошкольные учреждения.

По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года Группа оценила будущие затраты на создание этих объектов и сформировала соответствующий резерв на расходы по завершению строительства.

АО «Инград»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2016 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Движение оценочных обязательств (резервов) может быть представлено следующим образом:

	Резерв на расходы по завершению строительства	Резервы по неотгуленным отпускам	Резервы на удовлетворение требований по предъявленным искам	Резерв предстоящих расходов на аудит	Итого
По состоянию на 1 января 2015	-	1 348	-	-	1 348
Изменение резерва, признанное в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	186 006	11 220	-	2 500	199 726
По состоянию на 31 декабря 2015	186 006	12 568	-	2 500	201 074
Изменение резерва, признанное в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	(70 938)	5 039	27 371	(1 084)	(39 612)
По состоянию на 31 декабря 2016	115 068	17 607	27 371	1 416	161 462

22. Условные обязательства

Обязательства по договорам операционной аренды

Будущие минимальные арендные платежи Группы по соглашениям операционной аренды, которые не могут быть аннулированы в одностороннем порядке, представлены следующим образом:

	31 декабря 2016	31 декабря 2015 (пересмотрено)
Не позднее, чем через год	81 212	57 250
От года до пяти лет	268 021	12 390
	349 233	69 640

Будущие минимальные арендные платежи Группы по соглашениям операционной аренды, которые не могут быть аннулированы в одностороннем порядке, получение которых ожидается на отчетную дату, представлены следующим образом:

	31 декабря 2016	31 декабря 2015 (пересмотрено)
Не позднее, чем через год	6 366	13 264
	6 366	13 264

Судебные иски

В процессе деятельности Группы при возникновении спорных ситуаций клиенты и контрагенты выдвигают претензии к ней. Руководство считает, что в результате разбирательства по ним Группа не понесет значительных убытков и, соответственно, существенные резервы в консолидированной финансовой отчетности не создавались.

Налогообложение

Налоговая система Российской Федерации является относительно новой и характеризуется наличием часто изменяющихся нормативных документов, официальных комментариев нормативных документов и решений судебных органов, действие которых может иметь обратную силу и которые, во многих случаях, содержат неоднозначные, порой противоречивые формулировки, открытые для различных интерпретаций со стороны налоговых органов. Правильность расчета налогов является предметом рассмотрения и детальных проверок со стороны органов, в полномочия которых входит наложение существенных штрафов, неустоек и процентов.

АО «Инград»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2016 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Налоговый год остается открытым для проверок со стороны налоговых органов на протяжении трех последующих календарных лет после его окончания. Тем не менее, при определенных обстоятельствах налоговый год может оставаться открытым в течение более продолжительного периода времени.

Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, свидетельствуют о том, что налоговые органы занимают более жесткую позицию при интерпретации и применении налогового законодательства

Данные обстоятельства создают налоговые риски в Российской Федерации, значительно превышающие аналогичные риски в других странах. По мнению руководства Группы, налоговые обязательства были полностью отражены в данной финансовой отчетности, исходя из интерпретации руководством Группы действующего налогового законодательства Российской Федерации, официальных комментариев нормативных документов и решений судебных органов. Однако, принимая во внимание тот факт, что интерпретации налогового законодательства различными регулирующими органами могут отличаться от мнения руководства Группы, в случае применения принудительных мер воздействия со стороны регулирующих органов их влияние на финансовое положение Группы может быть существенным.

Страхование

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

Группа застраховала свою профессиональную ответственность как лицо, занимающееся деятельностью, которая оказывает влияние на безопасность объектов капитального строительства, а именно: инженерно-геодезические изыскания, работы по осуществлению строительного контроля за общестроительными работами, работы по организации подготовки проектной документации генеральным проектировщиком и работы по организации строительства генеральным подрядчиком.

Осуществляя свою деятельность по привлечению денежных средств граждан и юридических лиц (дольщиков) к строительству многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости Группа страхует свои риски, связанные с неисполнением обязательств по передаче дольщикам объектов долевого строительства.

Риски случайной гибели или случайного повреждения объектов строительства до их ввода в эксплуатацию в установленном порядке страхуются привлекаемыми к строительству генподрядными организациями.

23. Операции со связанными сторонами

Ниже приведена информация об операциях Группы со связанными сторонами под общим контролем и/или значительным влиянием:

	2016		2015 (пересмотрено)	
	Операции со связанными сторонами	Итого	Операции со связанными сторонами	Итого
Себестоимость (капитализированные расходы)	(236 481)	(7 324 349)	(13 664)	(8 117 241)
Административные расходы	(52 497)	(611 277)	(12 712)	(130 396)
Прочие операционные доходы /(расходы)	(200)	(303 912)	-	(8 784)
Финансовые доходы	566 310	607 809	63 241	69 608
Финансовые расходы	(264 954)	(1 225 702)	(188 878)	(227 744)

Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами под общим контролем и/или значительным влиянием по состоянию на 31 декабря 2016 и 31 декабря 2015 гг. представлено ниже:

	31 декабря 2016		31 декабря 2015 (пересмотрено)	
	Сальдо операций со связанными сторонами	Итого	Сальдо операций со связанными сторонами	Итого
Долгосрочные предоставленные займы	532 443	735 271	-	44 433
Запасы (капитализированные расходы)	594 996	34 299 715	4 029	30 298 711
Торговая и прочая дебиторская задолженность	8 198	1 820 637	3 085	960 506
Краткосрочные предоставленные займы	4 316 047	5 657 013	-	1 341 209

АО «Инград»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2016 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

(продолжение)	31 декабря 2016		31 декабря 2015 (пересмотрено)	
	Сальдо операций со связанными сторонами	Итого	Сальдо операций со связанными сторонами	Итого
Денежные средства и их эквиваленты	141 211	301 581	177 482	233 679
Долгосрочные кредиты и займы	(3 981 644)	(17 118 557)	(17 226 111)	(18 749 184)
в том числе от Материнской компании	-	-	(16 423 000)	-
Краткосрочные кредиты и займы	(2 296 028)	(3 823 543)	(275 901)	(2 038 512)
в том числе от Материнской компании	(29 700)	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(1 814)	(12 181 279)	(9 336)	(11 443 000)

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

Ключевой управленческий персонал – это лица, наделенные полномочиями и несущие ответственность за планирование, направление деятельности Группы и контроль над ней.

	2016	2015
Заработная плата	(57 236)	(16 090)
Социальное страхование	(11 069)	(4 810)

24. Справедливая стоимость финансовых инструментов

Справедливая стоимость представляет собой сумму, на которую может быть обменян финансовый инструмент в ходе текущей операции между заинтересованными сторонами, за исключением случаев вынужденной продажи или ликвидации. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котировка на активном рынке цена финансового инструмента. Оценочная справедливая стоимость финансовых инструментов рассчитывалась Группой исходя из имеющейся рыночной информации, если она существовала, и на основе надлежащих методик оценки. Однако для интерпретации рыночной информации в целях определения оценочной справедливой стоимости необходимо применять профессиональные суждения. При определении справедливой стоимости финансовых инструментов руководство использует всю имеющуюся рыночную информацию.

Финансовые инструменты, отражаемые по справедливой стоимости с отнесением ее изменений на прибыли или убытки

Группа не имеет финансовых активов, включенных в данную категорию при первоначальном признании, а также добровольно не классифицирует другие финансовые активы как оцениваемые по справедливой стоимости с отнесением ее изменений на прибыли или убытки.

Финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости

Оценочная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой основывается на методе дисконтирования сумм ожидаемых поступлений будущих денежных потоков с применением действующих процентных ставок для новых инструментов, предполагающих аналогичный кредитный риск и аналогичный срок погашения.

Балансовая стоимость займов, выданных Группой, торговой и прочей дебиторской задолженности, денежных средств и их эквивалентов, депозитов с фиксированным сроком погашения и приблизительно соответствует их справедливой стоимости. Их справедливые стоимости относятся к уровню 3 по иерархии справедливой стоимости за исключением денежных средств и их эквивалентов, относящихся к уровню 2 по иерархии справедливой стоимости.

Финансовые обязательства, отражаемые по амортизированной стоимости

Справедливая стоимость определяется на основе рыночных котировок, если таковые имеются. Оценочная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой и установленным сроком погашения, не имеющих рыночной котировки, основывается на дисконтировании ожидаемых денежных потоков с применением текущих процентных ставок для новых инструментов с аналогичным кредитным риском и сроком погашения.

Справедливая стоимость обязательств, подлежащих погашению по требованию или погашаемых при заблаговременном уведомлении («обязательства, погашаемые по требованию»), рассчитывается как сумма к выплате по требованию, дисконтированная начиная с первой даты потенциального предъявления требования о погашении обязательства.

Справедливая стоимость кредитов и займов, полученных Группой, торговой и прочей кредиторской задолженности и прочих финансовых обязательств приблизительно соответствует их балансовой стоимости, поскольку эффект от дисконтирования не является существенным. Справедливая стоимость всех обязательств, отражаемых по амортизированной стоимости, включена в уровень 3 по иерархии справедливой стоимости.

В течение 2016 и 2015 годов не происходило перемещений между уровнями иерархии справедливой стоимости.

25. Операционные сегменты

Группа имеет один отчетный сегмент, который является стратегическим хозяйственным подразделением. Сегмент включает в себя инвестирование в проекты строительства и реализацию объектов недвижимости. Руководство Группы рассматривает внутренние отчеты подразделения на регулярной основе.

Информация о крупных клиентах

Общая сумма выручки от операций с каждым внешним клиентом или группой внешних клиентов, находящихся под общим контролем, не превышает 10% от выручки.

Информация о продуктах и услугах

Информация о выручке от основных продуктов и услуг Группы представлена в Примечании 5.

26. Управление рисками

В результате своей деятельности Группа подвержена следующим финансовым рискам:

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

Как любая коммерческая организация, Группа подвержена рискам, возникающим в связи с использованием финансовых инструментов. В данном примечании описываются цели, политика и процедуры Группы в области управления этими рисками, а также методы, используемые для их оценки.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск финансовых убытков Группы, в случае если покупатель или контрагент финансового инструмента не сможет выполнить свои обязательства по договору.

Группа подвержена кредитному риску в основном в результате продаж в кредит. Политикой Группы является оценка кредитного риска новых покупателей перед тем, как заключить с ними договор.

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

Кредитный риск также возникает в связи с денежными средствами и их эквивалентами, а также вкладами в банки и финансовые организации.

Денежные средства и их эквиваленты размещаются только в тех банках, которые, по мнению руководства Группы имеют относительно минимальный риск дефолта на момент размещения денежных средств.

Основная часть денежных средств Группы, по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года размещены в банках со следующими рейтингами по версии рейтинговых агентств: BB- (S&P)/B2 (Moody's)/BBB (Fitch)/ BB- (S&P)/B2 (Moody's)/BB (Fitch), соответственно.

Группа регулярно следит за кредитным рейтингом контрагентов и на отчетную дату не ожидает никаких убытков в результате невыполнения обязательств контрагентами.

АО «Инград»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2016 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

В таблице ниже представлена максимальная подверженность Группы кредитному риску:

	31 декабря 2016	31 декабря 2015 (пересмотрено)
Денежные средства	301 581	233 631
Займы предоставленные	6 392 284	1 385 642
Торговая и прочая дебиторская задолженность	785 451	615 218
Сумма максимального кредитного риска по финансовым инструментам	7 479 316	2 234 491

Рыночный риск

Рыночный риск – это риск влияния изменений рыночных факторов, включая цены на товары и ценные бумаги, котирующиеся на рынке, валютные обменные курсы, процентные ставки, на финансовые результаты Группы или стоимость принадлежащих ей финансовых инструментов.

Риск изменения процентных ставок

Риск изменения процентных ставок связан с изменением процентных ставок, которое может отрицательно сказаться на финансовых результатах Группы.

По мнению руководства Группы, указанный риск не может оказать существенного влияния на финансовые результаты, в связи с отсутствием долгосрочных и краткосрочных долговых обязательств с плавающей процентной ставкой.

Риск изменения валютного курса

Валютный риск - это риск отрицательного воздействия изменения курса валют на финансовые результаты Группы.

Валютный риск возникает по финансовым инструментам, выраженным в иностранной валюте, отличной от функциональной валюты, в которой они оцениваются.

По мнению руководства Группы, указанный риск не может оказать существенного влияния на финансовые результаты, в связи с отсутствием существенных финансовых инструментов, номинированных в иностранной валюте.

Риск ликвидности

Риск ликвидности возникает из управления Группой собственными оборотными средствами, а также из расходов по финансированию и выплат основных сумм по долговым инструментам. То, что Группа столкнется с трудностями при выполнении ею финансовых обязательств при наступлении сроков платежей, является риском.

Разумное управление риском ликвидности подразумевает под собой поддержание достаточного количества денежных средств в наличии для погашения кредитных ресурсов и покрытия рыночной позиции. Руководство Группы отслеживает основные прогнозы резерва ликвидности Группы на основе ожидаемых денежных потоков.

Руководство Группы осуществляет контроль над ликвидностью, используя процедуры бюджетирования.

АО «Инград»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2016 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Ниже в таблице приведены сроки погашения финансовых обязательств по договорам (недисконтированные договорные денежные потоки):

	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	Менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	От 1 года до 2 лет	От 2 до 5 лет
31 декабря 2016							
Кредиты и займы	20 942 100	27 011 790	287 394	2 862 382	2 807 666	7 765 711	13 288 097
Торговая и прочая кредиторская задолженность	409 385	409 385	409 385	-	-	-	-
Итого	21 351 485	27 421 175	697 319	2 862 382	2 807 666	7 765 711	13 288 097
31 декабря 2015							
Кредиты и займы	20 787 696	25 804 682	94 450	609 282	1 853 931	21 886 778	1 359 741
Торговая и прочая кредиторская задолженность	797 863	797 863	375 170	422 693	-	-	-
Итого	21 585 559	26 602 545	470 120	1 031 975	1 853 931	21 886 778	1 359 741

Раскрытия в отношении капитала

Группа осуществляет контроль над «скорректированным капиталом», который состоит из всех компонентов собственного капитала (акционерный капитал, неконтрольная доля участия, нераспределенная прибыль), кроме сумм, являющихся резервами хеджирования денежных потоков.

Целями Группы при поддержании достаточного капитала являются:

гарантировать способность компании продолжать непрерывную деятельность, чтобы таким образом продолжать обеспечивать доходы акционерам и выгоды другим заинтересованным лицам; и

обеспечивать адекватные доходы акционерам путем установления цен на продукты и услуги пропорционально уровню риска.

Группа устанавливает объемы требуемого капитала пропорционально риску. Группа управляет структурой своего капитала и вносит в нее корректировки в свете изменений экономических условий и характеристик рисков, лежащих в основе ее активов. Чтобы управлять структурой капитала или корректировать ее, Группа может изменять величину дивидендов, выплачиваемых акционерам, возвращать капитал акционерам, выпускать новые акции или продать активы, чтобы уменьшить долг.

Как и другие компании отрасли, Группа проводит мониторинг капитала на основе соотношения долга к скорректированному капиталу. Это соотношение рассчитывается как скорректированный на чистый долг капитал, как описано выше. Чистый долг рассчитывается как общий долг (отраженный в отчете о финансовом положении) за вычетом денежных средств и их эквивалентов.

Соотношение долга к скорректированному капиталу по состоянию на отчетную дату было следующее:

	31 декабря 2016	31 декабря 2015 (пересмотрено)
Краткосрочные кредиты и займы	3 823 543	2 038 512
Долгосрочные кредиты и займы *	17 088 857	1 803 948
Денежные средства и их эквиваленты	(301 581)	(233 679)
Чистый долг	20 610 819	3 608 781
Капитал	9 979 923	837 517
Итого скорректированный капитал	30 590 742	4 446 298
Отношение чистого долга к скорректированному капиталу, %	67%	81%

* Долгосрочные кредиты и займы представлены за вычетом займов, предоставленных Группе ее акционером (Примечание 23).

АО «Инград»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2016 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

27. События после отчетной даты

В конце марта и середине апреля 2017 года Группа погасила купоны по облигационным займам на общую сумму 647 411 тыс. руб.

В конце первого квартала 2017 года Группа получила финансовую помощь от Материнской компании в размере 100 000 тыс. руб.

28. Прочие раскрытия

В силу особенностей применения МСФО 3 «Объединения бизнесов» (Примечание 3), юридическая структура Группы отличается от структуры Группы, использованной для подготовки консолидированной финансовой отчетности АО «Инград» (Примечание 1).

Информация о юридической структуре Группы представлена ниже:

Компании Группы	Юрисдикция	Доля владения	
		31 декабря 2016	31 декабря 2015
АО «Инград»	Российская Федерация	-	-
ООО «Атиль Парковая»	Российская Федерация	100%	-
ООО «Бизнес Групп»	Российская Федерация	100%	-
АО «Булочно-кондитерский комбинат «Серебряный бор»	Российская Федерация	100%	-
ООО «Глобал Групп»	Российская Федерация	100%	-
ООО «ГлобусХолл»	Российская Федерация	100%	100%
АО «Группстрой-С»	Российская Федерация	100%	100%
ООО «Инград Недвижимость»	Российская Федерация	99%	99%
ПАО «Камвольное предприятие «Октябрь»	Российская Федерация	100%	89,65%
ООО «МастерВилл»	Российская Федерация	100%	100%
ООО «Осенний квартал»	Российская Федерация	100%	100%
ООО «Проект Строй»	Российская Федерация	100%	-
ООО «Симоновская»	Российская Федерация	100%	-
АО «СТОА-17»	Российская Федерация	100%	100%
ООО «Строй Бизнес Групп»	Российская Федерация	100%	-
ООО «Флагман»	Российская Федерация	100%	100%

Прошнуровано, пронумеровано, скреплено печатью:

39 страниц (вкл.) листов

Генеральный директор
АО «БДО Юникон» Погуляев В. Юсупович

