

АО «Инград»

Консолидированная финансовая
отчетность, подготовленная
в соответствии с МСФО, за год,
закончившийся 31 декабря 2015 года,
и аудиторское заключение

АО «Инград»

Консолидированная финансовая
отчетность, подготовленная
в соответствии с МСФО, за год,
закончившийся 31 декабря 2015 года,
и аудиторское заключение

Содержание

3	Аудиторское заключение
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 службой № 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 «Аудиторская палата России» (Ассоциация), основной регистрационный номер записи в государственном реестре аудиторов и аудиторских организаций 10201018307.

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 2015 года, консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2015 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2015 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 и международными стандартами аудита. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что 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» и его дочерних обществ по состоянию на 31 декабря 2015 года, результаты их (его) финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2015 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

12 апреля 2016 года

Всего сброшюровано 36 листов.



В.Ю. Погуляев

АО Инград

Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе
за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	2015	2014
Выручка	7	9 159 477	351 477
Себестоимость	8	(8 117 241)	(236 353)
Валовая прибыль		1 042 236	115 124
Коммерческие расходы	8	(108 234)	-
Административные расходы	9	(136 635)	(53 039)
Прочие операционные (расходы)/доходы, нетто	10	1 661 802	(451)
Операционная прибыль		2 459 169	61 634
Финансовые доходы	11	69 608	284
Финансовые расходы	11	(221 505)	(1 310)
Прибыль до налогообложения		2 307 272	60 608
Налог на прибыль	13	(18 002)	(2 023)
Прибыль отчетного периода		2 289 270	58 585
Причитающаяся:			
Собственникам материнской компании		2 285 793	12 307
Владельцам неконтролирующих долей участия	20	3 477	46 278
		2 289 270	58 585
Итого совокупный доход		2 289 270	58 585

Финансовая отчетность на стр. 5 - 8 была одобрена и утверждена для выпуска Советом директоров 12 апреля 2016 года:

Францев А.А.

Президент АО Инград



АО Инград

Консолидированный отчет о финансовом положении
по состоянию на 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	31 декабря 2015	31 декабря 2014
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	14	155 779	13 056
Нематериальные активы		5 662	-
Гудвил	6	1 910 275	-
Займы предоставленные	17	44 433	-
Отложенные налоговые активы	13	2 815 851	1 288
Прочие внеоборотные активы		-	975
Итого внеоборотные активы		4 932 000	15 319
Оборотные активы			
Запасы	15	34 398 935	225
Торговая и прочая дебиторская задолженность	16	960 506	36 805
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль		2 070	-
Займы предоставленные	17	1 341 209	32 216
Денежные средства и их эквиваленты	18	233 679	1 834
Итого оборотные активы		36 936 399	71 080
ИТОГО АКТИВЫ		41 868 399	86 399
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Акционерный капитал	19	100	100
Нераспределенная прибыль		2 262 888	15 238
Итого собственный капитал, принадлежащий акционерам		2 262 988	15 338
Неконтролирующая доля участия	20	6 126	1 014
Итого собственный капитал		2 269 114	16 352
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	21	18 749 184	-
Отложенные налоговые обязательства		7 166 877	-
Итого долгосрочные обязательства		25 916 061	-
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	21	2 038 512	59 685
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	11 442 996	8 370
Обязательство по налогу на прибыль		642	644
Резервы	23	201 074	1 348
Итого краткосрочные обязательства		13 683 224	70 047
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		41 868 399	86 399

Финансовая отчетность на стр. 5 - 8 была одобрена и утверждена для выпуска Советом директоров 12 апреля 2016 года:

Францев А.А.
Президент АО Инград



Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 9 - 36, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

АО Инград

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Относится к капиталу акционеров Компании					
Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль/ (непокрытый убыток)	Итого собственный капитал, принадлежащий акционерам	Неконтролирующая доля участия	Итого собственный капитал	
11	(47 099)	(47 088)	55 113	8 025	
Прибыль отчетного периода	12 307	12 307	46 278	58 585	
Итого совокупный доход	12 307	12 307	46 278	58 585	
Увеличение уставного капитала	-	89	-	89	
Финансовая помощь от акционеров	500	500	-	500	
Расчеты с акционерами	(50 847)	(50 847)	-	(50 847)	
Изменение в структуре Группы, не влияющее на контроль	100 377	100 377	(100 377)	-	
100	15 238	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	2 289 270	
Расчеты с акционерами	(38 143)	(38 143)	-	(38 143)	
Приобретение дочерних компаний	-	-	1 635	1 635	
100	2 262 888	2 262 988	6 126	2 269 114	

Финансовая отчетность на стр. 5 - 8 была одобрена и утверждена для выпуска Советом директоров 12 апреля 2016 года:

Францев А.А.

Президент АО Инград



АО Инград

Консолидированный отчет о движении денежных средств
за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	2015	2014
Операционная деятельность			
Поступления от клиентов		1 870 929	397 208
Платежи поставщикам		(2 159 123)	(237 417)
Выплаты работникам		(115 056)	(53 426)
Уплата социальных налогов		(25 212)	(12 842)
Уплата налогов, кроме налога на прибыль		(58 349)	(41 247)
Налог на прибыль		(1 802)	(1 802)
Проценты уплаченные		(283 934)	(1 361)
Прочие поступления		111	-
Прочие платежи		(26 440)	(2 204)
Чистый (отток)/приток денежных средств от операционной деятельности		(798 876)	46 909
Инвестиционная деятельность			
Приобретение дочерних компаний за вычетом полученных денежных средств		(15 460 449)	-
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(19 197)	(5 827)
Поступление от продажи основных средств		2 695	364
Займы предоставленные		(6 420 000)	(31 932)
Погашение займов предоставленных		5 465 932	-
Проценты полученные		66 277	-
Чистый отток денежных средств от инвестиционной деятельности		(16 364 742)	(37 395)
Финансовая деятельность			
Привлечение кредитов и займов		27 650 271	53 700
Погашение кредитов и займов		(10 216 665)	(12 200)
Поступления от акционеров в качестве взноса в уставный капитал		-	89
Финансовая помощь от акционера		-	500
Расчеты с акционерами		(38 143)	(50 847)
Чистый приток/(отток) денежных средств от финансовой деятельности		17 395 463	(8 758)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		231 845	756
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	18	1 834	1 078
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	18	233 679	1 834

Финансовая отчетность на стр. 5 - 8 была одобрена и утверждена для выпуска Советом директоров 12 апреля 2016 года:

Францев А.А.
Президент АО Инград



Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 9 - 36, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

АО Инград

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2015 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 его дочерних компаний (совместно - «Группа»).

ОА «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 в Примечании 5. Информация о приобретении дочерних компаний представлена в Примечании 6.

По состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года Группой владели следующие акционеры:

Акционер	Местонахождение	31 декабря 2015	31 декабря 2014
		Доля владения	
ООО «МКБ Капитал»	Российская Федерация, г. Москва	-	100%
ООО «Концерн «Россиум»	Российская Федерация, г. Москва	100%	-

По состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 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.

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

2. Основные принципы подготовки 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:

- консолидация дочерних компаний - Примечание 5;
- налоговое законодательство и потенциальные налоговые доходы и расходы, а также отложенные налоговые активы и обязательства - Примечание 13;
- определение суммы резерва под обесценение дебиторской задолженности - Примечание 16;
- расчет дисконтированной стоимости займов предоставленных - Примечание 17;
- определение суммы резерва на завершение строительства - Примечание 23.

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 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 2015 года.

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.

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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 в прибыли и убытки 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.

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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 2015	31 декабря 2014
Российский рубль/Доллар США	72,8827	56,2584
Российский рубль/Евро	79,6972	68,3427

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 поддающихся 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 денежные средства 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.

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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, 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.

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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.

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.

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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.

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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 риэлторских 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.

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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.

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 2015 года

Ряд поправок к МСФО вступил в силу впервые для периодов, начавшихся 1 января 2015 года или после этой даты. Характер и влияние каждой из поправок, принятых Группой, подробно рассматривается ниже.

Поправка к МСФО (IAS) 19
Вознаграждения работникам

Пенсионные планы с
установленными выплатами:
Взносы работников

(Вступает в силу для годовых
периодов, начинающихся 1 июля
2014 года или после этой даты)

Ежегодные усовершенствования
МСФО (период 2010-2012 годов)

(Вступают в силу для годовых
периодов, начинающихся 1 июля
2014 года или после этой даты)

Поправка относится к взносам работников или третьих сторон в пенсионные планы с установленными выплатами и разъясняет учет таких взносов. Поправка разделяет взносы, связанные с услугами только в периоде оказания услуг и связанными с услугами более чем в одном периоде. Целью поправки является облегчение учета взносов, независимых от числа лет службы работников, например взносов работников, рассчитываемых как фиксированный процент от заработной платы. Организации с планами, требующими взносов в зависимости от оказанных услуг, должны признавать выгоду от таких взносов на протяжении сроков работы работников.

Включает следующие поправки:

МСФО (IFRS) 2 Выплаты на основе долевого инструмента - разъясняет условия наделения правами, отдельно определяя условия достижения результатов и условия периода оказания услуг. Ранее они были включены совместно в определение условий наделения правами.

МСФО (IFRS) 3 Объединения бизнеса - разъясняет, что классификация условного вознаграждения как обязательства или в качестве долевого инструмента, должна осуществляться в соответствии с МСФО (IAS) 32 Финансовые инструменты: Представление, а также требует, чтобы условное вознаграждение, не представляющее собой долевого инструмента, переоценивалось до справедливой стоимости на каждую отчетную дату, с отнесением изменений справедливой стоимости на прибыли или убытки.

МСФО (IFRS) 8 Операционные сегменты - требует дополнительных раскрытий суждений менеджмента в случаях, когда операционные сегменты агрегируются для определения отчетного сегмента. Также разъясняется, что сверка общих активов сегментов с активами компании требуется только в том случае, если величина активов сегментов предоставляется на регулярной основе лицу, принимающему операционные решения.

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

МСФО (IFRS) 13 Справедливая стоимость - разъясняет, что краткосрочная дебиторская и кредиторская задолженность, без закрепленной процентной ставки, может измеряться по договорной стоимости без применения дисконтирования, если эффект дисконтирования незначителен.

МСФО (IAS) 16 Основные средства и МСФО (IAS) 38 Нематериальные активы были поправлены для разъяснения, что актив может быть переоценен с использованием ссылок на наблюдаемые данные как в отношении валовой так и чистой балансовой стоимости. Кроме того разъясняется, что накопленная амортизация - это разница между валовой и балансовой стоимостью актива.

МСФО (IAS) 24 Связанные стороны - разъясняет, что организация, предоставляющая отчитывающейся компании (или материнской компании отчитывающейся компании) услуги ключевого управленческого персонала (управляющая компания) является связанной стороной. Требуется раскрытие расходов, понесенных в связи с услугами управления.

Ежегодные усовершенствования
МСФО (период 2011-2013 годов)

(Вступают в силу для годовых
периодов, начинающихся 1 июля
2014 года или после этой даты)

Включает поправки к:

МСФО (IFRS) 1 Первое применение МСФО - Основа для Выводов дополнена для разъяснения что у организации есть выбор использовать:

- МСФО, обязательные к применению на отчетную дату, или
- Один или более стандартов, которые еще не являются обязательными к применению, если эти стандарты позволяют досрочное применение, при условии что один и тот же стандарт будет применен во всех периодах.

МСФО (IFRS) 13 Оценка справедливой стоимости - разъясняет, что исключение в отношении портфеля может применяться в отношении всех договоров в сфере применения МСФО (IAS) 39 или МСФО (IFRS) 9, независимо от того, удовлетворяют ли они определению финансовых активов или финансовых обязательств.

МСФО (IAS) 40 Инвестиционная недвижимость - разъясняет, что МСФО (IAS) 40 и МСФО (IFRS) 3 не являются взаимоисключающими. МСФО (IAS) 40 помогает пользователям в определении недвижимости в качестве инвестиционной либо занимаемой собственником. А для определения того, является ли приобретение инвестиционной собственности приобретением бизнеса - требуется анализ соответствующих требований в МСФО (IFRS) 3.

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:

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.

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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 вноса 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

Метод долевого участия в
отдельной финансовой отчетности

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

Поправки включают предоставление компании возможности учета инвестиций в дочерние компании, совместные предприятия и ассоциированные компании по долевному методу, в своей отдельной финансовой отчетности. Выбранный подход к учету должен быть применен к каждой категории вложений.

Ежегодные усовершенствования
МСФО (период 2012-2014 годов)

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

Включает поправки к:

МСФО (IFRS) 5 Долгосрочные активы, предназначенные для продажи и прекращенная деятельность - разъяснено, что переклассификация актива или группы выбытия из удерживаемых для продажи в удерживаемые к распределению собственникам, или наоборот, считается продолжением выполнения изначального плана по выбытию. После переклассификации, 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.

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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.

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.

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)**

**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.

**Поправки к МСФО (IAS) 1
Представление Финансовой
Отчетности**

Инициатива по Раскрытиям

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

Поправки к IAS 1 Представление Финансовой Отчетности разъясняют уже существующие требования по раскрытиям в IAS 1.

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.

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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.

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. Информация о Группе

По состоянию на отчетную дату Группа представляла собой объединение следующих юридических лиц: материнской компании АО «Инград» и ее дочерних компаний.

Перечень дочерних компаний, а также доля владения Группой на 31 декабря 2015 и 31 декабря 2014 года приведены ниже:

Компании Группы	Юрисдикция	Доля владения на 31 декабря	
		2015	2014
ООО «Домус финанс»	Российская федерация	99%	99%
ООО «Осенний квартал»*	Российская федерация	100%	-
ООО «Флагман»*	Российская федерация	100%	-
ООО «МастерВилл»*	Российская федерация	100%	-
ООО «Глобус Холл»*	Российская федерация	100%	-
АО «Группострой-С»*	Российская федерация	100%	-
АО «СТОА-17»*	Российская федерация	100%	-
ПАО «Камвольное объединение «Октябрь»*	Российская федерация	89,65%	-
ООО «Инград»**	Российская федерация	19,94%	-

* В сентябре и декабре 2015 года Группа приобрела дочерние компании, инвестирующим в строительство жилой недвижимости (Примечание 6).

** В 2015 году Группа получила контроль над компанией ООО «Инград». Несмотря на то, что Группа владеет менее чем 50% акций 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.

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

6. Объединение бизнеса и приобретения неконтролирующих долей

В 4 квартале 2015 года Группа приобрела дочерние компании, основным видом деятельности которых является инвестирование в проекты строительства жилья, реализация объектов недвижимости. Приобретение Компаний было оплачено денежными средствами.

В результате приобретения Группа признала как доход от выгодного приобретения, так и актив в виде гудвила. Полученный гудвил Группа связывает, в первую очередь, с действием синергетического эффекта в части затрат на реализацию проектов. Группа расценивает полученный доход как плату за риск при входе в проект на ранней стадии, который обусловлен, в том числе, и отсутствием у продавца проработанной стратегией финансирования проекта.

Информация о справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств компании на дату приобретения представлена ниже:

	Справедливая стоимость, признанная при приобретении				Итого
	ООО "Осенний квартал"	ООО "Флагман"	ООО "ГлобусХолл"	Прочие приобре- тения	
Активы					
Основные средства	25 688	76 808	22 388	3 661	128 545
Нематериальные активы	1 039	1 283	-	-	2 322
Отложенные налоговые активы	63 269	150 620	737 885	111 623	1 063 397
Запасы	12 297 882	10 139 415	8 970 543	8 159 234	3 9 567 074
Дебиторская задолженность	308 861	813 183	14 240	31 372	1 167 656
Предоставленные займы	500	-	1 385 642	-	1 386 142
Денежные средства и их эквиваленты	29 211	392 852	18 091	19 332	459 486
Итого активы	12 726 450	11 574 161	11 148 789	8 325 222	43 774 622
Обязательства					
Кредиты и займы	(678 328)	(2 944 295)	(37 361)	(582 547)	(4 242 531)
Отложенные налоговые обязательства	(1 109 315)	(914 752)	(1 748 122)	(1 627 625)	(5 399 814)
Кредиторская задолженность	(6 462 954)	(6 043 568)	(5 914 967)	(17 118)	(18 438 607)
Итого обязательства	(8 250 597)	(9 902 615)	(7 700 450)	(2 227 290)	(28 080 952)
Итого идентифицируемые чистые активы, оцененные по справедливой стоимости	4 475 853	1 671 546	3 448 339	6 097 932	15 693 670
Неконтролирующая доля участия (10,35% от чистых активов)	-	-	(9 792)	-	(9 792)
Гудвил, возникший при приобретении	374 177	798 454	561 453	176 190	1 910 274
Доход, от выгодного приобретения	-	-	-	(1 673 472)	(1 673 472)
Возмещение, уплаченное при приобретении	4 850 030	2 470 000	4 000 000	4 600 650	15 920 680

Группа признала выручку от строительства жилых и нежилых помещений после получения разрешительных документов о вводе в эксплуатацию объектов строительства. Выручка, включенная в отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, составила 8 801 898 тыс. руб., прибыль - 558 879 тыс. руб.

Выручка и прибыль, если бы Группа приобрела дочерние компании с 1 января 2015 года, была бы такой же в силу операционного цикла деятельности компаний: документы на ввод в эксплуатацию объектов были получены в ноябре - декабре 2015 года, т.е. после даты приобретения дочерних компаний (Примечание 7).

На отчетную дату Группой не было выявлено факторов обесценения гудвила ни по одной из приобретенных компаний.

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

а) ООО «Осенний квартал»

25 сентября 2015 года Группа приобрела 100% доли участия в ООО «Осенний квартал».

Основными активами компании являются земельный участок и объекты незавершенного строительства. Справедливая стоимость земельного участка после начала строительства включена в незавершенное строительство и отражена в составе строки «Запасы».

Кредиторская задолженность представляет собой авансы от покупателей по договорам долевого участия и договорам инвестирования на строительства квартир и нежилых помещений. Отложенное налоговое обязательство обусловлено превышением справедливой стоимости активов над их балансовой стоимостью.

При приобретении справедливая стоимость дебиторской задолженности компании «Осенний квартал» составляла 308 861 тыс. руб. Валовая сумма дебиторской задолженности к получению по оценкам руководства Группы составляет 308 861 тыс. руб. Дебиторская задолженность не подвергалась обесценению и, как ожидается, все суммы по договорам будут получены в полном объеме.

б) ООО «Флагман»

28 сентября 2015 года Группа приобрела 100% доли участия в ООО «Флагман».

Основными активами компании являются право аренды земельного участка и объекты незавершенного строительства, отраженные в составе строки «Запасы».

Кредиторская задолженность включает авансы от покупателей по договорам долевого участия, полученные на финансирование строительства квартир, а также нежилых помещений. Отложенное налоговое обязательство обусловлено превышением справедливой стоимости активов над их балансовой стоимостью.

При приобретении справедливая стоимость дебиторской задолженности компании «Флагман» составляла 813 183 тыс. руб. Дебиторская задолженность не подвергалась обесценению и, как ожидается, все суммы по договорам будут получены в полном объеме.

с) ООО «Глобус Холл»

8 декабря 2015 года Группа приобрела 100% долю участия в ООО «Глобус Холл».

ООО «Глобус Холл» владеет 89,65% долей участия в дочерней компании ПАО «Камвольное объединение «Октябрь». Дочерняя компания является держателем права аренды земельного участка, справедливая стоимость данного права отражена в составе строки «Запасы» после начала строительных работ.

При приобретении ООО «Глобус Холл» Группа признала неконтрольную долю в размере 9 792 тыс. руб.

Кредиторская задолженность включает авансы от покупателей по договорам долевого участия, полученные на финансирование строительства квартир, а также нежилых помещений. Отложенное налоговое обязательство обусловлено превышением справедливой стоимости активов над их балансовой стоимостью.

д) Прочие приобретения

В декабре 2015 года Группа приобрела 100% доли участия в компаниях ООО «Мастервилл», АО «СТОА-17, АО «ГруппСтрой-С».

Компании владеют правами аренды на земельные участки, расположенные в Москве. Справедливая стоимость данных активов отражена в строке «Запасы».

Справедливая стоимость дебиторской задолженности на дату покупки Компаний составляла 31 372 тыс. руб. Дебиторская задолженность не подвергалась обесценению и, как ожидается, все суммы по договорам будут получены в полном объеме. Отложенное налоговое обязательство обусловлено превышением справедливой стоимости активов над их балансовой стоимостью.

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

7. Выручка

В 2015 году Группа приобрела компании, инвестирующие в строительство жилой и нежилой недвижимости (Примечание 6). Выручка от реализации квартир и коммерческих площадей в 2015 году составила 8 801 898 тыс. руб.

Прочая выручка представляет собой выручку от риэлторских услуг. По данному виду деятельности Группа в 2015 году признала выручку в размере 357 579 тыс. руб. (2014: 351 477 тыс. руб.).

8. Себестоимость и коммерческие расходы

Себестоимость и коммерческие расходы по основному виду деятельности Группы за 2015 год составили 7 916 322 тыс. руб. и 108 234 тыс. руб., соответственно (2014: таких затрат у Группы не было).

В 2015 году Группа также признала затраты, связанные с оказанием услуг в размере 200 919 тыс. руб. (2014: 236 353 тыс. руб.)

9. Административные расходы

	2015	2014
Расходы на оплату труда	(50 243)	(15 144)
Услуги сторонних организаций	(22 260)	(5 162)
Страховые взносы	(16 411)	(3 414)
Материалы	(12 487)	(11 218)
Банковские услуги	(6 239)	(185)
IT услуги	(5 137)	(8 034)
Амортизация основных средств	(4 827)	(3 890)
Обслуживание и ремонт основных средств	(4 329)	(1 662)
Информационные, консультационные услуги	(4 209)	(51)
Аренда	(3 775)	(2 602)
Страхование	(2 874)	-
Прочее	(3 844)	(1 677)
Итого административные расходы	(136 635)	(53 039)

10. Прочие операционные доходы/(расходы), нетто

	2015	2014
Доход от выгодного приобретения (Примечание 6)	1 673 472	-
Доходы от продажи основных средств	1 872	-
Прочие доходы	1 134	220
Итого прочие операционные доходы	1 676 478	220
Расходы по невозмещаемому НДС	(12 435)	-
Резерв на снижение стоимости дебиторской задолженности	(852)	(290)
Расходы от продажи основных средств	-	(124)
Прочие расходы	(1 389)	(257)
Итого прочие операционные расходы	(14 676)	(671)
Итого прочие операционные доходы/(расходы), нетто	1 661 802	(451)

11. Финансовые доходы и расходы

	2015	2014
Финансовые доходы		
Проценты к получению	69 608	284
Итого финансовые доходы	69 608	284
Финансовые расходы		
Проценты к уплате	(218 326)	(1 310)
Курсовые разницы	(3 179)	-
Итого финансовые расходы	(221 505)	(1 310)

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

12. Расходы на вознаграждение работникам

В 2015 году краткосрочные вознаграждения работникам составили 136 674 тыс. руб. (2014: 76 355 тыс. руб.)

13. Налог на прибыль

	2015	2014
Текущий налог на прибыль	(2 105)	(2 125)
Отложенный налог на прибыль	(15 897)	102
Итого налог на прибыль	(18 002)	(2 023)

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:

	2015	Ставка, %	2014	Ставка, %
Прибыль до налогообложения	2 307 272		60 608	
Налог на прибыль, рассчитанный по применяемой налоговой ставке	(461 454)	20	(12 122)	20
Постоянные разницы, возникающие по операциям с акционерами	7 627	(0,3)	10 169	(16,8)
Постоянные разницы, возникающие по операциям признания дохода от выгодного приобретения	334 694	14,5	-	-
Доходы/(расходы), не принимаемые для целей налогообложения	101 131	(22)	(71)	0,2
Итого налог на прибыль	(18 002)	0,7	(2 023)	3,4

Ставка по текущему и отложенному налогу на прибыль в 2015 году составляет 20% (2014 год: 20%).

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 актива и обязательства по состоянию на 31 декабря 2015 года и налогового актива по состоянию на 31 декабря 2014 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):

	2015	2014
По состоянию на 1 января	1 288	1 186
Эффект от приобретения дочерних компаний	(4 336 417)	-
Доход/(расход) по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	(15 897)	102
По состоянию на 31 декабря	(4 351 026)	1 288

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	31 декабря 2013	Доход по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	31 декабря 2014	Эффект от приобретения дочерних компаний	Доход/(расход) по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	31 декабря 2015
Отложенные налоговые активы						
Основные средства	-	-	-	98 916	-	98 916
Долгосрочные предоставленные займы	-	-	-	1 157	-	1 157
Запасы	-	-	-	894 609	1 590 286	2 484 895
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 000	-	1 000	-	-	1 000
Краткосрочные предоставленные займы	-	-	-	20 996	-	20 996
Резервы по краткосрочным обязательствам	186	84	270	82	38 686	39 038
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	-	18	18	47 638	122 193	169 849
Итого отложенные налоговые активы	1 186	102	1 288	1 063 398	1 751 165	2 815 851
Отложенные налоговые обязательства						
Основные средства	-	-	-	(16 616)	(5 157)	(21 773)
Запасы	-	-	-	(5 383 199)	(1 526)	(5 384 725)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	-	-	-	-	(24 593)	(24 593)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	-	-	-	(1 735 786)	(1 735 786)
Итого отложенные налоговые обязательства	-	-	-	(5 399 815)	(1 767 062)	(7 166 877)
Чистые отложенные налоговые (обязательства)/активы, нетто	1 186	102	1 288	(4 336 417)	(15 897)	(4 351 026)

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

14. Основные средства

Первоначальная стоимость:

	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Итого
По состоянию на 31 декабря 2013 года	385	5 895	6 621	5 283	18 184
Приобретение основных средств	-	2 451	1 710	1 665	5 826
Выбытие	-	-	(912)	-	(912)
По состоянию на 31 декабря 2014 года	385	8 346	7 419	6 948	23 098
Приобретение путем объединения бизнесов	94 195	11 146	2 290	1 505	109 136
Приобретение	29 407	2 940	6 255	4 379	42 981
Выбытие	-	(1 300)	(1 610)	-	(2 910)
По состоянию на 31 декабря 2015 года	123 987	21 132	14 354	12 832	172 305

Амортизация и обесценение:

По состоянию на 31 декабря 2013 года	(40)	(1 679)	(2 274)	(1 014)	(5 007)
Амортизационные отчисления за год	(76)	(3 293)	(1 278)	(813)	(5 460)
Выбытие	-	-	425	-	425
По состоянию на 31 декабря 2014 года	(116)	(4 972)	(3 127)	(1 827)	(10 042)
Амортизационные отчисления за год	(1 727)	(2 433)	(1 510)	(2 901)	(8 571)
Выбытие	-	1 050	1 037	-	2 087
По состоянию на 31 декабря 2015 года	(1 843)	(6 355)	(3 600)	(4 728)	(16 526)

Чистая балансовая стоимость:

По состоянию на 31 декабря 2014 года	269	3 374	4 292	5 121	13 056
По состоянию на 31 декабря 2015 года	122 144	14 777	10 754	8 104	155 779

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

15. Запасы

	31 декабря 2015	31 декабря 2014
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи	34 240 872	-
Готовая продукция	124 888	-
Сырье и материалы	33 175	225
Итого запасы	34 398 935	225

По состоянию на 31 декабря 2015 года справедливая стоимость запасов, переданных в качестве обеспечения банковских кредитов, составила 7 267 653 тыс. руб. (Примечание 21).

В 2015 году Группа капитализировала проценты по займам в сумме 64 240 тыс. руб. (2014: отсутствовали.)

16. Торговая и прочая дебиторская задолженность

	31 декабря 2015	31 декабря 2014
Финансовые активы		
Торговая дебиторская задолженность	447 633	18 666
Прочая дебиторская задолженность	167 585	13 397
Нефинансовые активы		
Авансы выданные	333 127	4 910
НДС к возмещению	9 519	-
НДС по авансам полученным	2 457	3
Прочее	1 327	119
Резерв под обесценение	(1 142)	(290)
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	960 506	36 805

По состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года часть торговой и прочей дебиторской задолженности была просрочена, но не обесценена.

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

	31 декабря 2015	31 декабря 2014
Непросроченная задолженность	575 788	32 063
Задолженность со сроком просрочки до 6 месяцев	12 334	-
Задолженность со сроком просрочки от 6 месяцев до 1 года	27 096	-
Итого	615 218	32 063

По состоянию на 31 декабря 2015 и 31 декабря 2014 года задолженность по авансам выданным в сумме 1 142 тыс. руб. и 290 тыс. руб. соответственно, была просрочена и обесценена.

Ниже показаны изменения резерва под обесценение авансов выданных:

	2015	2014
По состоянию на 1 января	(290)	-
Увеличение в течение года	(852)	(290)
По состоянию на 31 декабря	(1 142)	(290)

Изменение резерва на обесценение по дебиторской задолженности было включено в строку прочих операционных доходов/ (расходов) консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе (Примечание 10).

В других категориях финансовых активов, включенных в состав торговой и прочей дебиторской задолженности, не содержатся обесцененные активы.

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

17. Займы предоставленные

По состоянию на 31 декабря 2015 года средневзвешенная процентная ставка по краткосрочным предоставленным займам составляла 2% годовых (31 декабря 2014 года: 15%), по долгосрочным предоставленным займам - 0,5% годовых. Все займы предоставлены в рублях.

По состоянию на отчетную дату займы, выданные под нерыночный процент, были продисконтированы. Недисконтированная стоимость краткосрочных предоставленных займов по состоянию на 31 декабря 2015 года составила 1 446 190 тыс. руб. (31 декабря 2014 года: 32 216 тыс. руб.), недисконтированная стоимость долгосрочных предоставленных займов по состоянию на 31 декабря 2015 года составила 50 219 тыс. руб.

18. Денежные средства

	31 декабря 2015	31 декабря 2014
Денежные средства на счетах и в кассе	143 177	1 834
Депозиты со сроком до 3-х месяцев	90 502	-
Итого денежные средства в банке	233 679	1 834

19. Акционерный капитал

По состоянию на 31 декабря 2015 и 31 декабря 2014 года акционерный капитал Группы представлен обыкновенными акциями в количестве 100 000 штук. Акционерный капитал полностью оплачен.

Номинальная стоимость каждой акции - 1 рубль. В 2014 году произошло увеличение уставного капитала на 89 000 акций.

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

20. Неконтролирующие доли участия

Ниже представлена информация по неконтролирующим долям участия Группы:

	31 декабря 2015		2015	
	Неконтролирующая доля (%)	Неконтролирующая доля в чистых активах приобретенной компании	Неконтролирующая доля в чистых прибылях / (убытках)	Эффект от приобретения дочерних компаний
ООО «Домус финанс»	1%	1 415	401	-
ООО «Инград»	80,06%	(5 081)	3 076	(8 157)
ПАО «Камвольное объединение «Октябрь»	10,35%	9 792	-	9 792
Итого		6 126	3 477	1 635

	31 декабря 2014		2014	
	Неконтролирующая доля (%)	Неконтролирующая доля в чистых активах приобретенной компании	Неконтролирующая доля в чистых прибылях / (убытках)	
ООО «Домус финанс»	1%	1 014		46 278
Итого		1 014		46 278

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

	2015	2014
По состоянию на 1 января	1 014	55 113
Изменение в структуре Группы, не влияющее на контроль	-	(100 377)
Увеличение неконтролирующей доли за счет приобретения дочерних компаний	1 635	-
Неконтролирующая доля в чистой прибыли за отчетный период	3 477	46 278
По состоянию на 31 декабря	6 126	1 014

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

21. Кредиты и займы

Долгосрочные кредиты и займы представлены следующим образом:

	31 декабря 2015	31 декабря 2014
Долгосрочные займы	16 967 502	-
Долгосрочные кредиты банков	1 781 682	-
Итого долгосрочные кредиты и займы	18 749 184	-

Краткосрочные кредиты и займы представлены следующим образом:

	31 декабря 2015	31 декабря 2014
Краткосрочные кредиты банков	2 020 912	-
Краткосрочные займы	17 600	59 685
Итого краткосрочные кредиты и займы	2 038 512	59 685

По состоянию на 31 декабря 2015 года средневзвешенная ставка привлечения составила 14% годовых (31 декабря 2014: 12%). Все кредиты и займы предоставлены Группе в рублях.

По состоянию на 31 декабря 2015 года Группа привлекла средства банков в размере 3 214 214 тыс. руб., заложив доли в уставном капитале одной из дочерних компаний Группы и имущественные права на незавершенное строительство, предназначенное для продажи (Примечание 15).

22. Торговая и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря 2015	31 декабря 2014
Финансовые обязательства		
Торговая кредиторская задолженность	760 349	1 713
Прочая кредиторская задолженность	37 514	57
Нефинансовые обязательства		
Авансы полученные	10 610 817	22
Задолженность по налогам и сборам, отличным от налога на прибыль	30 185	3 694
Задолженность перед персоналом по оплате труда	4 131	2 884
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	11 442 996	8 370

23. Резервы

	31 декабря 2015	31 декабря 2014
Резерв на завершение строительства	186 006	-
Резервы по неотгуленным отпускам	12 568	1 348
Резерв предстоящих расходов на аудит	2 500	-
Итого оценочные обязательства	201 074	1 348

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 2015 года Группа оценила будущие затраты на создание этих объектов и сформировала соответствующий резерв на расходы по завершению строительства.

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

	Резерв на расходы по завершению строительства	Резервы по неотгуленным отпускам	Резерв предстоящих расходов на аудит	Итого
По состоянию на 1 января 2014	-	932	-	932
Изменение резерва, признанное в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	-	416	-	416
По состоянию на 31 декабря 2014	-	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

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

24. 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 2015	31 декабря 2014
Не позднее чем через год	57 250	59 220
От года до пяти лет	12 390	73 125
Итого	69 640	132 345

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 существенных убытков и, соответственно, 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. 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.

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

25. Операции со связанными сторонами

Ниже приведена информация об операциях Группы со связанными сторонами:

	2015		2014	
	Операции со связанными сторонами	Итого	Операции со связанными сторонами	Итого
Себестоимость (капитализированные расходы)	(13 664)	(8 117 241)	-	(236 353)
Административные расходы	(12 712)	(22 260)	(203)	(53 039)
Финансовые доходы	63 241	69 608	-	284
Финансовые расходы	(188 878)	(218 326)	-	(1 310)

	31 декабря 2015		31 декабря 2014	
	Сальдо операций со связанными сторонами	Итого	Сальдо операций со связанными сторонами	Итого
Запасы (капитализированные расходы)	4 029	34 398 935	-	-
-стороны, находящиеся под общим контролем с Группой	4 029	-	-	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность	3 085	960 506	-	-
-стороны, находящиеся под общим контролем с Группой	3 085	-	-	-
Денежные средства и их эквиваленты	177 482	233 679	1 834	1 834
-стороны, находящиеся под общим контролем с Группой	177 482	-	1 834	-
Долгосрочные кредиты и займы	(17 226 111)	(18 749 184)	-	-
-акционер	(16 945 236)	-	-	-
-стороны, находящиеся под общим контролем с Группой	(280 875)	-	-	-
Краткосрочные кредиты и займы	(275 901)	(2 038 512)	-	-
-стороны, находящиеся под общим контролем с Группой	(275 901)	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(9 336)	(11 422 966)	(20)	(8 370)
-стороны, находящиеся под общим контролем с Группой	(9 336)	-	-	-

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

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

	2015	2014
Заработная плата	(16 090)	(10 226)
Социальное страхование	(4 810)	(1 034)

26. Справедливая стоимость финансовых инструментов

Справедливая стоимость представляет собой сумму, на которую может быть обменен финансовый инструмент в ходе текущей операции между заинтересованными сторонами, за исключением случаев вынужденной продажи или ликвидации. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котируемая 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.

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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 лет, закончившихся 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года, не происходило перемещений между уровнями иерархии справедливой стоимости.

27. 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 7.

28. 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 2015 и 31 декабря 2014 года размещены в банках со следующими рейтингами по версии рейтинговых агентств: BB- (S&P)/B1 (Moody's)/BB (Fitch).

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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

В таблице ниже представлена максимальная подверженность Группы кредитному риску:

	31 декабря 2015	31 декабря 2014
Денежные средства	233 631	1 834
Займы предоставленные	1 385 642	32 216
Торговая и прочая дебиторская задолженность	615 218	32 063
Сумма максимального кредитного риска по финансовым инструментам	2 234 491	66 113

Ниже в таблице приведены сроки погашения финансовых активов 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 до 2 лет
31 декабря 2015						
Займы предоставленные	1 385 642	1 515 512	-	6 634	1 458 381	50 497
Торговая и прочая дебиторская задолженность	615 218	615 218	28 653	573 447	13 118	-
Итого	2 000 860	2 130 730	28 653	580 081	1 471 499	50 497
31 декабря 2014						
Займы предоставленные	32 216	32 650	-	32 650	-	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность	32 063	32 063	18 945	-	13 118	-
Итого	64 279	64 713	18 945	32 650	13 118	-

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.

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

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2015 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	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 2015							
Кредиты и займы	20 787 696	25 804 682	94 950	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
31 декабря 2014							
Кредиты и займы	59 685	62 885	-	47 500	15 385	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 770	1 770	1 770	-	-	-	-
Итого	61 455	64 655	1 770	47 500	15 385	-	-

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 2015	31 декабря 2014
Краткосрочные кредиты и займы	2 038 512	59 685
Долгосрочные кредиты и займы *	1 803 948	-
Денежные средства и их эквиваленты	(233 679)	(1 834)
Чистый долг	3 608 781	57 851
Капитал	2 269 114	16 352
Итого скорректированный капитал	5 877 895	74 203
Отношение чистого долга к скорректированному капиталу, %	61%	78%

*Долгосрочные кредиты и займы представлены за вычетом займов, предоставленных Группе ее акционером (Примечание 25).

29. События после отчетной даты

17 марта 2016 года Группа зарегистрировала проспект процентных документарных облигаций общей номинальной стоимостью 5 000 000 тыс. руб.

В марте 2016 года Группа приобрела дополнительную долю в дочерней компании ПАО «Камвольное объединение «Октябрь» в результате доля владения увеличилась до 99,71%.

Прошнуровано, пронумеровано, скреплено печатью:

36 (тридцать шесть) листов

Генеральный директор
АО «БДО Юникон» Погуляев В.Ю.



FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY