

ООО «Группа компаний «Самолет»

**Консолидированная финансовая отчетность
за 2017 год
и аудиторское заключение независимых
аудиторов**

Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов	3
Консолидированный отчет о финансовом положении	11
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	13
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	14
Консолидированный отчет о движении денежных средств	15
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	17



Аудиторское заключение независимых аудиторов

Участникам и Совету директоров ООО «Группа компаний «Самолет»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «Группа компаний «Самолет» (далее – «Компания») и ее дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2017 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «*Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности*» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с требованиями независимости, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с требованиями, применимыми в Российской Федерации, и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Аудлируемое лицо: ООО «Группа компаний «Самолет».
Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц
за № 1147748137790.
Москва, Россия.

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

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628.

Член Саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11603053203.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Досрочное применение МСФО 15 «Выручка по договорам с покупателями»

См. примечание 5 (а) и (с) к консолидированной финансовой отчетности

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Группа досрочно применила стандарт МСФО 15 «Выручка по договорам с покупателями» с 1 января 2017 года, используя ретроспективный метод перехода, в связи с чем были пересмотрены сравнительные показатели по состоянию на 31 декабря и 1 января 2016 года и за 2016 год.</p> <p>Применение МСФО 15 значительно повлияло на признание выручки Группой. В том числе, Группа:</p> <ul style="list-style-type: none"> — отразила корректировку возмещения на величину значительного компонента финансирования; — провела перерасчет себестоимости объектов недвижимости в связи с капитализацией части значительного компонента финансирования; — пересмотрела порядок отражения выручки по договорам долевого участия, заключенным в 2017 году, которая в результате вступления в силу поправок к Федеральному закону 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые 	<p>Мы проанализировали методологию расчетов, использованных руководством Группы при переходе на МСФО 15.</p> <p>Мы проанализировали процесс бюджетирования в Группе, лежащий в основе определения степени выполнения обязанности по договору.</p> <p>Мы выборочно сравнили составляющие бюджетов с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации. Мы сравнили стоимость строительства квадратного метра в бюджете выбранных проектов со сложившейся стоимостью квадратного метра в завершенных проектах и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям.</p> <p>Мы протестировали средства контроля за отражением фактически понесенных расходов на строительство.</p> <p>Помимо прочих процедур в отношении затрат мы на выборочной основе соотнесли понесенные расходы с подтверждающими документами.</p> <p>Мы протестировали расчеты степени выполнения обязанности по договору в части объектов, договора долевого</p>

<p>законодательные акты Российской Федерации» стала признаваться в течение времени.</p> <p>Расчеты значительного компонента финансирования являются сложными и требуют профессионального суждения.</p> <p>Выручка, признаваемая в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору, рассчитывается по методу ресурсов. Прогнозирование затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения, предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений, а также подвержены неопределенности в связи с волатильностью экономической ситуации и длительностью операционного цикла.</p>	<p>участия по которым были заключены в 2017 году.</p> <p>Мы привлекли наших собственных специалистов по оценке для выборочного анализа процентных ставок, использованных руководством Группы в расчетах значительного компонента финансирования.</p> <p>Мы пересчитали значительный компонент финансирования по выбранным группам договоров.</p> <p>Мы оценили величину расходов на финансирование, включенных в себестоимость объектов недвижимости, на основе наших ожиданий.</p> <p>Мы протестировали точность расчетов корректировок сравнительных показателей.</p>
---	---

Возмещаемость запасов

См. примечание 14 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Запасы Группы, которые по состоянию на 31 декабря 2017 года составляют 36 166 млн. рублей, в основном представлены объектами недвижимости в строящихся проектах и земельными участками на стадии получения разрешительной документации.</p> <p>Руководство Группы на регулярной основе проводит анализ незавершенного строительства с целью выявления объектов, балансовая стоимость которых на отчетную дату превышает чистую цену реализации. По каждому строящемуся проекту в целях определения чистой цены реализации руководство Группы готовит модели</p>	<p>Мы проанализировали процесс бюджетирования в Группе, лежащий в основе выявления проектов, объекты в которых могут быть проданы с отрицательной или низкой доходностью.</p> <p>Мы протестировали на выборочной основе точность расчетов чистой цены реализации, подготовленных руководством по проектам с низкой и отрицательной доходностью, а также критически оценили использованные ключевые входящие данные. В частности:</p> <ul style="list-style-type: none"> — мы выборочно сопоставили составляющие затрат на завершение строительства в

<p>прогнозируемых будущих денежных потоков.</p> <p>Построение указанных моделей предполагает применение допущений и значительного профессионального суждения. Кроме того, существует неопределенность в отношении прогнозирования денежных потоков в связи с волатильностью экономической ситуации и длительностью операционного цикла.</p>	<p>моделях с характеристиками проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации, и актуализированными бюджетами;</p> <ul style="list-style-type: none"> — критически оценили прогнозируемые итоговые затраты на квадратный метр в выбранных проектах путем сравнения их с понесенными затратами в завершенных проектах Группы; — на выборочной основе мы сравнили прогнозируемые цены продаж в строящихся объектах с фактическими ценами, предлагаемыми в открытом доступе Группой и конкурентами на сопоставимые объекты. <p>Мы привлекли наших собственных специалистов по оценке для анализа ставки дисконтирования для выбранных расчетов прогнозирования денежных потоков и методологии построения данных расчетов.</p>
---	--

Точность и полнота резерва на расходы по завершению строительства

См. примечание 19 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Существенная доля общих распределяемых расходов, связанных с реализацией проекта, может быть понесена после завершения строительства отдельного объекта недвижимости и признания соответствующей выручки в виду длительности производственного цикла строительства проектов.</p> <p>В момент признания выручки от продажи объектов недвижимости, Группа включает будущие затраты по строительству, определенные в</p>	<p>Мы проанализировали процесс бюджетирования в Группе, лежащий в основе прогнозирования затрат на завершение строительства.</p> <p>Мы сравнили на выборочной основе актуализированные бюджеты с предыдущими их версиями, использованными для целей расчета резерва на расходы по завершению строительства на предшествующие отчетные даты, получили и критически оценили объяснения руководства в отношении существенных изменений.</p>

<p>бюджете, в себестоимость завершенных и проданных объектов пропорционально площади признанных в реализации объектах недвижимости к общей признаваемой площади всего проекта в корреспонденции с соответствующим резервом на расходы по завершению строительства.</p> <p>По состоянию на 31 декабря 2017 года резерв на расходы по завершению строительства составляет 2 369 млн. рублей. Величина резерва оценивается на каждую отчетную дату и зависит от индивидуальных характеристик возводимых объектов и оценок руководства в отношении стоимости и времени их строительства, которым присуща существенная степень неопределенности. Соответственно, изменения в сделанных допущениях могут привести к существенному изменению балансовой стоимости резерва, признанного в консолидированной финансовой отчетности Группы.</p>	<p>Мы выборочно сравнили составляющие бюджетов с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации.</p> <p>Мы сравнили себестоимость строительства квадратного метра в проектах, по которым на 31 декабря 2017 года был создан резерв на расходы по завершению строительства, с себестоимостью квадратного метра в сопоставимых проектах, полностью завершенных в отчетном и прошлых годах, и критически оценили полученные объяснения по выявленным существенным отклонениям.</p> <p>Мы сопоставили заложенный в бюджетах проектов уровень рентабельности с другими проектами, имеющими схожие характеристики, и критически оценили выявленные существенные несоответствия.</p> <p>Мы соотнесли на выборочной основе составляющие суммы резерва с первичными документами, полученными в 2018 году, и на выборочной основе сравнили с подписанными договорами на выполнение указанных работ по существенным компонентам резерва.</p>
---	--

Важные обстоятельства – сравнительная информация

Мы обращаем внимание на примечания 5 (b) и (c) к консолидированной финансовой отчетности, где сказано, что сравнительные показатели по состоянию на 31 декабря 2016 года и за год, закончившийся на указанную дату, были пересчитаны в связи с проведением сделки по приобретению бизнеса под общим контролем, а также изменением учетной политики в отношении таких сделок. Наше мнение не было модифицировано в отношении этого обстоятельства.

Прочие сведения в отношении сравнительной информации

В рамках проводимого нами аудита консолидированной финансовой отчетности по состоянию на 31 декабря 2017 года и за год, закончившийся на указанную дату, мы провели аудиторскую проверку корректировок в связи с проведением сделки по приобретению бизнеса под общим контролем, а также изменением учетной политики в отношении таких сделок, описанных в примечаниях 5 (b) и (c), которые были применены для пересчета сравнительной информации по состоянию на 31 декабря 2016 года и за год, закончившийся на указанную дату, и отчета о финансовом положении по состоянию на 1 января 2016 года. По нашему мнению, данные корректировки являются надлежащими и были применены должным образом.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывода с обеспечением уверенности в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за консолидированную финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также

того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;

- получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудиторов, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимых аудиторов:


Фонарева С.Б.

Акционерное общество «КПМГ»
Москва, Россия

28 апреля 2018 года



тыс. руб.	Прим.	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года (пересчитано)	1 января 2016 года (пересчитано)
АКТИВЫ				
Основные средства		271 425	178 617	98 041
Нематериальные активы		56 867	103 165	47 534
Инвестиционная недвижимость	12	1 949 741	-	-
Прочие инвестиции	13	1 800 581	490 899	28 560
Отложенные налоговые активы	11	1 099 797	557 274	1 665 905
Внеоборотные активы		5 178 411	1 329 955	1 840 040
Запасы	14	36 166 883	40 324 687	29 320 021
Авансы выданные		1 518 909	1 880 982	928 007
Прочие инвестиции	13	660 495	4 460 666	5 094 369
Текущий налог на прибыль		235 063	10 156	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность	15	1 753 831	1 905 313	891 848
НДС к возмещению		29 186	25 699	39 532
Денежные средства и их эквиваленты	16	3 310 147	3 083 667	644 814
Оборотные активы		43 674 514	51 691 170	36 918 591
Итого активов		48 852 925	53 021 125	38 758 631

тыс. руб.	Прим.	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года (пересчитано)	1 января 2016 года (пересчитано)
Собственный капитал				
Уставный капитал	17	1 500 010	1 500 010	10
Нераспределенная прибыль		2 346 015	163 105	(245 086)
Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании		3 846 025	1 663 115	(245 076)
Итого собственного капитала		3 846 025	1 663 115	(245 076)
Обязательства				
Кредиты и займы	18	4 290 006	-	5 101 814
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	12 021 220	16 016 189	13 817 938
Отложенные налоговые обязательства	11	1 484 135	1 467 153	2 453 517
Долгосрочные обязательства		17 795 361	17 483 342	21 373 269
Кредиты и займы	18	68 608	6 297 846	1 216 164
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	24 047 652	26 246 953	16 313 784
Резервы	19	2 410 005	1 126 364	-
Текущий налог на прибыль		250 031	203 505	100 490
Неконтролирующая доля в обществах с ограниченной ответственностью	23	435 243	-	-
Краткосрочные обязательства		27 211 539	33 874 668	17 630 438
Итого обязательств		45 006 900	51 358 010	39 003 707
Итого собственного капитала и обязательств		48 852 925	53 021 125	38 758 631

тыс. руб.	Прим.	2017	2016 (пересчитано)
Выручка	7	41 872 266	28 483 807
Себестоимость продаж		(35 382 304)	(23 576 117)
Валовая прибыль		6 489 962	4 907 690
Прочие доходы		436 144	124 323
Коммерческие расходы	8(a)	(1 666 586)	(995 512)
Административные расходы	8(b)	(1 668 125)	(1 421 472)
Прочие расходы		(361 089)	(180 138)
Результаты операционной деятельности		3 230 306	2 434 891
Финансовые доходы	9	2 443 263	603 495
Финансовые расходы	9	(1 443 960)	(478 839)
Чистые финансовые доходы		999 303	124 656
Прибыль до налогообложения		4 229 609	2 559 547
Расход по налогу на прибыль	11	(822 289)	(472 047)
Прибыль за отчетный год		3 407 320	2 087 500
Прочий совокупный доход за отчетный год		-	-
Общий совокупный доход за отчетный год		3 407 320	2 087 500
Прибыль и общий совокупный доход, причитающийся:			
Собственникам Компании		3 211 607	2 087 500
Держателям неконтролирующих долей		195 713	-
		3 407 320	2 087 500

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 28 апреля 2018 года и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор
Евтушевский И.В.

Финансовый директор
Стукалов Р.Н.

тыс. руб.

	Капитал, принадлежащий собственникам Компании			Неконтролирующая доля участия	Итого собственного капитала
	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2016 года (отражено)	10	375 818	375 828	-	375 828
Корректировки	-	(620 904)	(620 904)	-	(620 904)
Остаток на 1 января 2016 года (пересчитано)	10	(245 086)	(245 076)	-	(245 076)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год	-	2 087 500	2 087 500	-	2 087 500
Увеличение уставного капитала	1 500 000	(1 500 000)	-	-	-
Эффект от первоначального признания займов, выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости за вычетом налога на прибыль	-	(27 320)	(27 320)	-	(27 320)
Эффект от продажи активов материнской компании	-	(151 990)	(151 990)	-	(151 990)
Остаток на 31 декабря 2016 года	1 500 010	163 105	1 663 115	-	1 663 115
Остаток на 1 января 2017 года	1 500 010	163 105	1 663 115	-	1 663 115
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год	-	3 211 607	3 211 607	195 713	3 407 320
Эффект от выбытия дочернего предприятия	-	444 842	444 842	239 530	684 372
Эффект от первоначального признания займов, выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости за вычетом налога на прибыль	-	(1 473 538)	(1 473 538)	-	(1 473 538)
Увеличение неконтролирующей доли в составе обязательств	-	-	-	(435 243)	(435 243)
Остаток на 31 декабря 2017 года	1 500 010	2 346 015	3 846 025	-	3 846 025

тыс. руб.	Прим.	2017	2016 (пересчитано)
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за год		3 407 320	2 087 500
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация		92 141	46 134
Чистые финансовые доходы	9	(999 303)	(124 656)
Выбытие основных средств и нематериальных активов		62 643	
Расход по налогу на прибыль	11	822 289	472 047
Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов		3 385 090	2 481 025
Уменьшение/(увеличение) запасов		(1 595 679)	(1 952 815)
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности		(839 211)	(2 375 607)
(Уменьшение)/увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности		(1 219 974)	3 429 354
Увеличение резервов		1 283 641	1 126 364
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		1 013 867	2 708 321
Налог на прибыль уплаченный		(1 412 814)	(250 090)
Проценты уплаченные		(720 203)	(532 687)
Потоки денежных средств (использованные в)/от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(1 119 148)	1 925 544
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Проценты полученные		294 026	146 834
Денежные средства, выбывшие при выбытии дочерних обществ за вычетом оплаченной суммы вознаграждений		(3 270)	-
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(238 403)	(182 341)
Предоставление займов		(2 828 437)	(1 082 394)
Погашение займов		1 430 429	826 050
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(1 345 655)	(291 851)

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 17 - 56, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

тыс. руб.	Прим.	2017	2016 (пересчитано)
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Привлечение заемных средств		4 639 931	3 936 355
Выплаты по заемным средствам		(2 571 977)	(3 128 403)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		2 067 954	807 952
Нетто увеличение денежных средств и их эквивалентов			
		226 480	2 441 645
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		3 083 667	644 814
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		-	(2 792)
Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря	16	3 310 147	3 083 667

Примечание	Стр.	Примечание	Стр.
1 Отчитывающееся предприятие	18	18 Кредиты и займы	33
2 Основы учета	18	19 Резервы	34
3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности	19	20 Торговая и прочая кредиторская задолженность	35
4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	19	21 Справедливая стоимость и управление рисками	35
5 Изменения в учётной политике	21	22 Существенные дочерние предприятия	40
6 Операционные сегменты	25	23 Неконтролирующая доля участия	40
7 Выручка	26	24 Приобретение и выбытие дочерних предприятий	41
8 Доходы и расходы	26	25 Условные активы и обязательства	42
9 Нетто-величина финансовых доходов	27	26 Связанные стороны	43
10 Расходы на вознаграждение работникам	27	27 События после отчетной даты	44
11 Расход по налогу на прибыль	28	28 База для оценки	45
12 Инвестиционная недвижимость	30	29 Основные положения учетной политики	45
13 Прочие инвестиции	31	30 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию	55
14 Запасы	31	31 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	56
15 Торговая и прочая дебиторская задолженность	32		
16 Денежные средства и их эквиваленты	33		
17 Собственный капитал	33		

1 Отчитывающееся предприятие

(а) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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

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

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

(б) Организационная структура и деятельность

ООО «Группа компаний «Самолет» (далее – «Компания») и ее дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») включают российские общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Компания была создана 15 декабря 2014 года и зарегистрирована по адресу: 121108 Москва, ул. Ивана Франко, д.8.

Группа ведет проекты по строительству жилых микрорайонов в Москве и Московской области.

Непосредственной контролирующей компанией Группы является Самолет Девелопмент Пте. Лтд., зарегистрированная в Сингапуре.

Конечными бенефициарами Группы являются физические лица, которые правомочны управлять деятельностью Группы по своему собственному усмотрению и в своих собственных интересах, но никто из которых не контролирует более 50% Компании. Операции со связанными сторонами раскрыты в Примечании 26.

2 Основы учета

(а) Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной валютой Компании и ее дочерних предприятий, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до (ближайшей) тысячи, если не указано иное.

4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

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

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

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

- Примечание 7 – Выручка;
- Примечание 24 – Приобретение дочерних компаний;
- Примечание 14 – Запасы;
- Примечание 19 - Резервы.

Информация о допущениях и неопределенности в отношении расчетных оценок, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуются существенно изменить отраженные в финансовой отчетности показатели, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 13 – Прочие инвестиции;
- Примечание 14 – Запасы;
- Примечание 19 – Резервы;
- Примечание 11 – Расход по налогу на прибыль
- Примечание 25 – Условные активы и обязательства.

Оценка справедливой стоимости

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

По существенным вопросам, связанным с оценкой, группа специалистов по оценке отчитывается перед руководством Группы.

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

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

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

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

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в Примечании 21.

5 Изменения в учётной политике

(а) Досрочное применение МСФО 15

Группа досрочно применила МСФО 15 «Выручка по договорам с покупателями», начиная с 1 января 2017 года ретроспективно. Сравнительные показатели были пересчитаны.

Основное изменение затрагивает подход к признанию выручки по договорам долевого участия (ДДУ).

В соответствии с принципами предыдущей учетной политики, выручка по договорам долевого участия, заключенным с целью продажи объектов недвижимости в проектах Группы, в большинстве случаев признавалась в момент получения разрешения на ввод здания в эксплуатацию, в котором располагались данные объекты.

С 1 января 2017 года вступила в силу новая редакция Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Основное изменение законодательства привело к тому, что договоры долевого участия стали нерасторжимыми. В результате выручка по договорам долевого участия, заключенным после 1 января 2017 года, согласно МСФО 15 признается в течение времени, на основе оценки степени выполнения обязанности к исполнению по договору.

Кроме того, по условиям большинства договоров долевого участия, Группа получает предоплаты от покупателей для возведения многоквартирных домов. При определении цены сделки МСФО 15 требует учитывать, в том числе, влияние значительного компонента финансирования, определенного с использованием ставки дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между Группой и ее покупателем в момент заключения договора.

(b) Приобретения компаний под общим контролем

Группа изменила свою учетную политику в части представления сравнительных показателей в случае приобретения бизнеса у предприятий под общим контролем. Ранее Группа отражала приобретения под общим контролем на основе балансовых величин в МСФО отчетности приобретаемой компании на дату приобретения. В 2017 году Группа приняла решение корректировать показатели текущего отчетного и прошлых периодов до даты совершения сделки, как если бы объединение произошло на дату начала самого раннего из представленных в консолидированной финансовой отчетности периодов, при этом такой пересчет не распространяется на периоды, когда компании не находились под общим контролем.

(с) Влияние изменений в учетной политике

Если бы Группа не применила МСФО 15 с 1 января 2017 года, валовая прибыль Группы за 2017 год была бы ориентировочно 5 808 590 тыс. рублей, а выручка от реализации – 33 056 988 тыс. рублей.

Изменения в учетной политике были применены ретроспективно путем пересчета каждой из затронутых статей консолидированной финансовой отчетности за предыдущие периоды. В приведенной ниже таблице представлена информация о влиянии данных изменений на консолидированную финансовую отчетность Группы по состоянию на 31 декабря 2016 года и 1 января 2016 года и за 2016 год.

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 года

тыс. руб.	Представлено в отчетности за предыдущий период	Корректировки		Пересчитано
		Досрочное применение МСФО 15	Приобретение под общим контролем	
Основные средства	134 249	-	44 368	178 617
Нематериальные активы	41 462	-	61 703	103 165
Прочие инвестиции	866 092	-	(375 193)	490 899
Отложенные налоговые активы	49 592	-	507 682	557 274
Внеоборотные активы	1 091 395	-	238 560	1 329 955
АКТИВЫ				
Запасы	28 918 442	1 267 506	10 138 739	40 324 687
Авансы выданные	943 032	-	937 950	1 880 982
Прочие инвестиции	625 100	-	3 835 566	4 460 666
Текущий налог на прибыль	10 098	-	58	10 156
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 089 548	708 000	107 765	1 905 313
НДС к возмещению	21 668	-	4 031	25 699
Денежные средства и их эквиваленты	2 101 117	-	982 550	3 083 667
Оборотные активы	33 709 005	1 975 506	16 006 659	51 691 170
Итого активов	34 800 400	1 975 506	16 245 219	53 021 125
Собственный капитал				
Уставный капитал	1 500 010	-	-	1 500 010
Нераспределенная прибыль	1 259 501	-	(1 096 396)	163 105
Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании	2 759 511	-	(1 096 396)	1 663 115
Неконтролирующая доля		-		
Итого собственного капитала	2 759 511	-	(1 096 396)	1 663 115
Обязательства				
Кредиты и займы	52 807	-	(52 807)	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	10 086 506	-	5 929 683	16 016 189
Отложенные налоговые обязательства	1 177 066	-	290 087	1 467 153
Долгосрочные обязательства	11 316 379	-	6 166 963	17 483 342
Кредиты и займы	2 051 863	-	4 245 983	6 297 846
Торговая и прочая кредиторская задолженность	17 343 385	1 975 506	6 928 062	26 246 953
Резервы	1 126 364	-	-	1 126 364
Текущий налог на прибыль	202 898	-	607	203 505
Краткосрочные обязательства	20 724 510	1 975 506	11 174 652	33 874 668
Итого обязательств	32 040 889	1 975 506	17 341 615	51 358 010
Итого собственного капитала и обязательств	34 800 400	1 975 506	16 245 219	53 021 125

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 1 января 2016 года.

тыс. руб.	Представлено в отчетности за предыдущий период	Корректировки		
		Досрочное применение МСФО 15	Выбытия под общим контролем	Пересчитано
Основные средства	83 536	-	14 505	98 041
Нематериальные активы	37 187	-	10 347	47 534
Прочие инвестиции	28 600	-	(40)	28 560
Отложенные налоговые активы	148 847	-	1 517 058	1 665 905
Внеоборотные активы	298 170	-	1 541 870	1 840 040
Запасы	22 456 236	902 017	5 961 768	29 320 021
Авансы выданные	809 150	-	118 857	928 007
Прочие инвестиции	1 399 100	-	3 695 269	5 094 369
Торговая и прочая дебиторская задолженность	379 146	631 000	(118 298)	891 848
НДС к возмещению	36 412	-	3 120	39 532
Денежные средства и их эквиваленты	354 465	-	290 349	644 814
Оборотные активы	25 434 509	1 533 017	9 951 065	36 918 591
Итого активов	25 732 679	1 533 017	11 492 935	38 758 631
Собственный капитал				
Уставный капитал	10	-		10
Нераспределенная прибыль	375 818	-	(620 904)	(245 086)
Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании	375 828	-	(620 904)	(245 076)
Неконтролирующая доля	-	-	-	-
Итого собственного капитала	375 828	-	(620 904)	(245 076)
Обязательства				
Кредиты и займы	-	-	5 101 814	5 101 814
Торговая и прочая кредиторская задолженность	7 943 360	-	5 874 578	13 817 938
Отложенные налоговые обязательства	1 031 684	-	1 421 833	2 453 517
Долгосрочные обязательства	8 975 044	-	12 398 225	21 373 269
Кредиты и займы	744 789	-	471 375	1 216 164
Торговая и прочая кредиторская задолженность	15 536 528	1 533 017	(755 761)	16 313 784
Текущий налог на прибыль	100 490	-	-	100 490
Краткосрочные обязательства	16 381 807	1 533 017	(284 386)	17 630 438
Итого обязательств	25 356 851	1 533 017	12 113 839	39 003 707
Итого собственного капитала и обязательств	25 732 679	1 533 017	11 492 935	38 758 631

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2016 года.

тыс. руб.	Представлено в отчетности за предыдущий период	Корректировки		
		Досрочное применение МСФО 15	Выбытия под общим контролем	Пересчитано
Выручка	24 797 371	3 574 169	112 267	28 483 807
Себестоимость продаж	(19 743 769)	(3 574 169)	(258 179)	(23 576 117)
Валовая прибыль	5 053 602	-	(145 912)	4 907 690
Прочие доходы	117 547	-	6 776	124 323
Коммерческие расходы	(628 405)	-	(367 107)	(995 512)
Административные расходы	(1 165 725)	-	(255 747)	(1 421 472)
Прочие расходы	(150 455)	-	(29 683)	(180 138)
Результаты операционной деятельности	3 226 564	-	(791 673)	2 434 891
Финансовые доходы	288 154	-	315 341	603 495
Финансовые расходы	(196 851)	-	(281 988)	(478 839)
Чистые финансовые доходы	91 303	-	33 353	124 656
Прибыль до налогообложения	3 317 867	-	(758 320)	2 559 547
Расход по налогу на прибыль	(633 587)	-	161 540	(472 047)
Прибыль и общий совокупный доход	2 684 280	-	(596 780)	2 087 500

Денежные потоки от операционной деятельности в консолидированном отчете о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2016 года.

тыс. руб.

	Представлено в отчетности за предыдущий период	Корректировки		
		Досрочное применение МСФО 15	Приобретение под общим контролем	Пересчитано
Денежные потоки от операционной деятельности				-
Прибыль за год	2 684 280	-	(596 780)	2 087 500
<i>Корректировки:</i>		-		
Амортизация	56 146	-	(10 012)	46 134
Чистые финансовые доходы	(91 303)	-	(33 353)	(124 656)
Расход по налогу на прибыль	633 587	-	(161 540)	472 047
Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов	3 282 710	-	(801 685)	2 481 025
Уменьшение/(увеличение) запасов	1 805 140	-	(3 757 955)	(1 952 815)
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности	(829 540)	-	(1 546 067)	(2 375 607)
(Уменьшение)/Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности	(4 477 776)	-	7 907 130	3 429 354
Увеличение резервов	1 126 364	-	-	1 126 364
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	906 898	-	1 801 423	2 708 321
Налог на прибыль уплаченный	(246 983)	-	(3 107)	(250 090)
Проценты уплаченные	(115 391)	-	(417 296)	(532 687)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности	544 524	-	1 381 020	1 925 544

6 Операционные сегменты

Группа ведет строительство в одном географическом регионе и не выделяет в качестве отчетных сегментов различные виды продаж (коммерческой в жилых микрорайонах и жилой недвижимости). Таким образом, Руководство Группы считает, что все операции Группы относятся к одному сегменту. Продажи ни одному из покупателей не превысили 10% от выручки Группы.

7 Выручка

тыс. руб.	2017	2016 (пересчитано)
Выручка от реализации, признаваемая в момент времени	24 873 531	28 042 278
Выручка от реализации, признаваемая в течение времени	16 011 685	-
Выручка от реализации объектов недвижимости, строительство которых осуществлялось не Группой	152 809	247 434
Прочая выручка	732 618	119 082
Итого выручка по договорам с покупателями	41 770 643	28 408 794
Арендный доход	101 623	75 013
	41 872 266	28 483 807

В 2016 году вся выручка признавалась в момент времени. С 1 января 2017 года выручка по вновь заключенным договорам долевого участия признавалась в течение времени.

Обязательства по договорам долевого участия представлены авансовыми платежами полученными, расшифровка которых приведена в Примечании 20.

В 2017 году Группа признала выручку по квартирам, которые были переданы в оплату за приобретение земельных участков, в размере 8 143 965 тыс. руб. (2016 год: 7 792 466 тыс. руб.), что ориентировочно соответствовало их рыночной стоимости на момент заключения договора.

Выручка от реализации за 2017 год включает значительный финансовый компонент, определенный на основе процентных ставок, действующих на дату заключения договоров с покупателями от 13% до 15% (2016: от 14% до 17%).

Информация об обязательствах по договорам с покупателями приведена в Примечании 20.

8 Доходы и расходы

(а) Коммерческие расходы

тыс. руб.	2017	2016 (пересчитано)
Рекламные расходы	1 097 201	610 806
Оплата труда персонала	217 645	160 274
Социальные отчисления	51 498	35 834
Прочие расходы	300 242	188 598
	1 666 586	995 512

(b) Административные расходы

тыс. руб.	2017	2016 (пересчитано)
Оплата труда персонала	753 720	782 453
Социальные отчисления	149 797	143 320
Арендная плата	194 934	121 453
Консультационные услуги	186 932	46 212
Прочие административные расходы	382 742	328 034
	1 668 125	1 421 472

9 Нетто-величина финансовых доходов

тыс. руб.	2017	2016 (пересчитано)
Финансовые доходы		
Процентные доходы	713 056	494 262
Эффект от пересогласования условий оплаты за землю	1 730 003	-
Доходы по курсовым разницам	204	109 233
	2 443 263	603 495
Финансовые расходы		
Расходы по курсовым разницам	13 878	-
Процентные расходы	6 609 581	5 114 088
Процентные расходы, капитализированные в запасы	(5 179 499)	(4 635 249)
	1 443 960	478 839

Процентные расходы включают проценты по займам и кредитам, начисленные в 2017 году в сумме 950 293 тыс. руб. (2016: 589 932 тыс. руб.).

10 Расходы на вознаграждение работникам

тыс. руб.	2017	2016 (пересчитано)
Оплата труда персонала	2 002 136	1 425 266
Отчисления в социальные фонды	482 588	191 159
	2 484 724	1 616 425

11 Расход по налогу на прибыль

(а) Суммы, признанные в составе прибыли или убытка

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

тыс. руб.	2017	2016 (пересчитано)
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(1 234 434)	(309 586)
	(1 234 434)	(309 586)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	412 145	(162 461)
	412 145	(162 461)
	(822 289)	(472 047)

Сверка эффективной ставки налога:

	2017		2016 (пересчитано)	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Прибыль до налогообложения	4 229 609	100%	2 559 547	100%
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой ставке	(845 922)	(20%)	(511 909)	(20%)
Невычитаемые расходы	(54 621)	(1%)	(21 565)	(1%)
Резерв по налогу на прибыль*	(150 000)	(4%)	-	0%
Непризнанный отложенный налоговый актив по убыткам текущего года	(15 609)	0%	-	0%
Эффект от использования налоговой льготы	243 863	6%	61 427	2%
	(822 289)	(19%)	(472 047)	(19%)

*Изменение резерва по налогу на прибыль в 2017 году включает расходы в отношении операций между компаниями Группы в размере 250 000 тыс. руб. и восстановление резерва в размере 100 000 тыс. рублей в связи с истечением срока давности.

(b) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

тыс. руб.	Активы		Обязательства		Нетто-величина	
	2017	2016 (пересчитано)	2017	2016 (пересчитано)	2017	2016 (пересчитано)
Основные средства	-	55	(69 715)	(3 510)	(69 715)	(3 455)
Запасы	4 031 515	2 570 912	(58 898)	(74 732)	3 972 617	2 496 180
Торговая и прочая кредиторская задолженность	302 365	306 099	(5 482 917)	(4 208 199)	(5 180 552)	(3 902 100)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	613 474	615 473	(11 555)	-	601 919	615 473
Прочие инвестиции	291 393	26 577	-	(142 554)	291 393	(115 977)
Налоговые активы/(обязательства)	5 238 747	3 519 116	(5 623 085)	(4 428 995)	(384 338)	(909 879)
Зачет налога	(4 138 950)	(2 961 842)	4 138 950	2 961 842	-	-
Чистые налоговые активы/(обязательства)	1 099 797	557 274	(1 484 135)	(1 467 153)	(384 338)	(909 879)

(c) Изменение сальдо отложенного налога

тыс. руб.	1 января 2017 года	Признаны в составе прибыли или убытка	Признано в составе капитала	Выбыло	31 декабря 2017 года
Основные средства	(3 455)	(66 260)	-	-	(69 715)
Запасы	2 496 180	1 476 437	-	-	3 972 617
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(3 902 100)	(1 278 452)	-	-	(5 180 552)
Прочие инвестиции	(115 977)	134 877	272 493	-	291 393
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	615 473	145 543	-	(159 097)	601 919
	(909 879)	412 145	272 493	(159 097)	(384 338)

тыс. руб.	1 января 2016 года (пересчитано)	Признаны в составе прибыли или убытка	Признано в составе капитала	Выбыло	31 декабря 2016 года
Основные средства	17	(3 472)	-	-	(3 455)
Запасы	1 869 835	592 981	33 364	-	2 496 180
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(3 123 253)	(778 847)	-	-	(3 902 100)
Прочие инвестиции	10 639	(133 446)	6 830	-	(115 977)
Налоговые и прочие убытки, перенесенные на будущее	455 150	160 323	-	-	615 473
	(787 612)	(162 461)	40 194	-	(909 879)

(d) Непризнанные отложенные налоговые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2017 года у Группы было отложенное налоговое обязательство, обусловленное временными разнициами в сумме 3 798 695 тыс. руб. (2016: 194 605 тыс.руб.), относящимися к инвестициям в дочерние предприятия. Однако, данное обязательство не было признано в связи с тем, что Компания контролирует сроки восстановления соответствующих

налогооблагаемых временных разниц, и руководство уверено, что они не будут восстановлены в обозримом будущем

(е) Непризнанные отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы в сумме 15 609 тыс. руб. на 31 декабря 2017 года (2016: 0 тыс. рублей) не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц в связи с низкой вероятностью получения будущей налогооблагаемой прибыли компаниями Группы, против которой могут быть использованы эти налоговые выгоды.

12 Инвестиционная недвижимость

(а) Сверка балансовой стоимости

тыс. руб.	2017	2016 (пересчитано)
Сальдо на 1 января	-	-
Реклассификация из состава запасов	1 949 741	-
Сальдо на 31 декабря	1 949 741	-

Инвестиционная недвижимость по состоянию на 31 декабря 2017 года состоит из объектов инфраструктуры, переданных в аренду, в размере 305 387 тыс. руб., а также земельного участка, предназначенного для строительства объекта коммерческой недвижимости, в сумме 1 644 354 тыс. руб. В 2016 году объекты инфраструктуры планировались к передаче администрации районов, в которых велись проекты Группы, однако с 2017 года Группа стала сдавать их в аренду и более передачи не планирует. Справедливая стоимость данной инвестиционной недвижимости, как на дату перевода из состава запасов существенно не отличалась от стоимости строительства/приобретения за минусом обесценения.

Земельный участок под строительство торгового центра, который был предназначен для продажи, переведен в инвестиционную недвижимость, в связи с изменением модели бизнеса на строительство коммерческой недвижимости для сдачи в аренду Группой самостоятельно. Земельный участок был приобретен в 2015 году и руководство полагает, что его справедливая стоимость на конец отчетного периода существенно не отличается от балансовой величины.

13 Прочие инвестиции

тыс. руб.	2017	2016 (пересчитано)
Внеоборотные		
Займы выданные (Руб.)	1 800 581	490 899
	1 800 581	490 899
Оборотные		
Займы выданные (Руб.)	660 495	671 538
Займы выданные (Долл. США)	-	3 789 128
	660 495	4 460 666

Займы выданные представлены, главным образом, займами связанным сторонам (см. Примечание 26). Займы предоставлены без обеспечения под процентные ставки от 0 до 15% (средневзвешенная номинальная ставка на 31 декабря 2017 года была 4,71% (31 декабря 2016: 7,91%). В декабре 2016 года сроки погашения по некоторым из них истекли и в результате пересогласования были продлены до 2019 года. Разница между их балансовой и справедливой стоимостью, определенной исходя из рыночной ставки процента, была признана в капитале, так как займы были выданы в целях собственников. Займы, выданные в 2017 году, при первоначальном признании были оценены по справедливой стоимости исходя из рыночной ставки процента для аналогичного заемщика, и разница между номинальной и справедливой стоимостью была признана в капитале.

В результате выбытия в декабре 2017 года дочернего предприятия в Группе появились займы, выданные связанной стороне, на сумму 934 850 тыс. руб., справедливая стоимость которых составила 639 777 тыс. руб.

Информация о подверженности Группы кредитному, валютному и процентному рискам, возникающим в связи с прочими инвестициями, отражена в Примечании 21.

14 Запасы

тыс. руб.	2017	2016 (пересчитано)
Незавершенное строительство (а)	17 392 574	21 502 837
Незавершенное строительство на стадии получения разрешительной документации (б)	18 762 936	18 071 704
Готовая продукция и товары для перепродажи	706 159	476 625
Прочие	34 977	273 521
Обесценение (в)	(729 763)	-
	36 166 883	40 324 687

(а) Незавершенное строительство по состоянию на 31 декабря 2017 года включает затраты, накопленные в части объектов, ДДУ по которым заключены до 1 января 2017 года и выручка по которым признается в момент времени. Строительство данных объектов балансовой стоимостью 1 010 352 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2017 года планируется завершить в конце 2018 года. Кроме того, незавершенное строительство на конец 2017 года включает стоимость земельных участков и затрат на строительство, относимых на непроданные объекты недвижимости, в размере 13 642 220 тыс. руб. и стоимость земли, распределенной в объекты,

выручка по которым признается в течение времени по степени завершенности, в размере, отнесенном на оставшийся объем работ, в общей сумме 2 740 002 тыс. руб.

(б) Незавершенное строительство на стадии получения разрешительной документации включает накопленные затраты по приобретению и аренде земельных участков в различных районах Московской области, а также капитализированные финансовые расходы, относящиеся к периоду активного девелопмента данных участков. Открытие продаж объектов недвижимости в данных проектах, по оценкам руководства Группы, планируется не ранее, чем через 1 год после отчетной даты.

Несколько земельных участков Группа приобрела в 2016 и 2015 годах с отсрочкой платежа, обязательства за которые были отражены по справедливой стоимости на момент их первоначального признания, рассчитанного по ставкам дисконтирования 15% и 18%, соответственно, с отнесением разницы между справедливой и номинальной стоимостью в затраты на приобретение земли. Высвобождение дисконта с момента начала активного девелопмента данных участков признается в составе финансовых расходов, капитализируемых в стоимость объектов незавершенного строительства, и в 2017 году составило 2 566 740 тыс. руб. (2016: 2 003 363 тыс. руб.). Кроме того, незавершенное строительство включает финансовые расходы по процентам в размере 276 574 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2017 года.

(в) Обесценение было признано по двум из незавершенных проектов Группы, где чистая стоимость реализации по прогнозам руководства будет меньше накопленных затрат на строительство. Чистая стоимость реализации была определена на основе модели прогнозирования будущих чистых денежных потоков по всему проекту, а затем распределена на незавершенное строительство пропорционально продаваемым метрам между объектами, выручка по которым признается в реализации в течение времени, и теми объектами, ДДУ на которые были заключены до 1 января 2017 года и непроданными объектами. Отрицательная доходность была распределена между обесценением незавершенного строительства в размере 729 763 тыс. руб. и резервом на обременительные договоры в сумме 40 756 тыс. руб.

15 Торговая и прочая дебиторская задолженность

тыс. руб.	2017	2016 (пересчитано)
Дебиторская задолженность от связанных сторон	683 934	503 131
Торговая дебиторская задолженность	1 002 253	993 903
Прочая дебиторская задолженность	67 644	408 279
	1 753 831	1 905 313

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности раскрыта в Примечании 21.

16 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. руб.	2017	2016 (пересчитано)
Остатки на банковских счетах в рублях	3 310 147	3 083 650
Остатки на банковских счетах в долларах США	-	17
Денежные средства и их эквиваленты в отчете о финансовом положении и отчете о движении денежных средств	3 310 147	3 083 667

Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 21.

17 Собственный капитал

(а) Уставный капитал

Уставный капитал Компании на 1 января 2016 года состоял из двух долей участников в размере 9.9 тыс. руб. и 0.1 тыс. руб. В августе 2016 года дочерняя компания ООО «Самолет-Девелопмент», ранее консолидированная на основании фактического контроля, была юридически передана Компании посредством увеличения уставного капитала Компании на 1.5 млрд руб., которое было оплачено 99,99% долей в данной дочерней компании. Указанная дочерняя компания до августа 2016 года принадлежала непосредственной материнской компании и увеличение уставного капитала привело к изменению её доли участия в Компании с 99% до 99,99%. Увеличение уставного капитала было отражено за счет нераспределенной прибыли.

(b) Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов Компании определяется на основе финансовой (бухгалтерской) отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета и отчетности.

Дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

18 Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по процентным займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки, валютному риску и риску ликвидности представлена в Примечании 21.

тыс. руб.	2017	2016 (пересчитано)
Долгосрочные обязательства		
Облигации без обеспечения	4 290 006	-
	4 290 006	-
Краткосрочные обязательства		
Облигации без обеспечения	-	1 500 000
Обеспеченные банковские кредиты	-	4 745 983
Облигации без обеспечения (проценты)	62 291	28 297

Прочие займы от связанных сторон	6 317	23 566
	68 608	6 297 846

(а) Условия погашения долга и график платежей

Условия и сроки платежей по непогашенным займам были следующими:

тыс. руб.	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года (пересчитано)
				Балансовая стоимость	Балансовая стоимость
Облигации без обеспечения с офертой в 2017 году	Руб.	13,5%	2017	-	1 528 297
Обеспеченный банковский кредит	Долл. США	8,5%	2017	-	4 245 983
Необеспеченные банковские кредиты	Руб.	14,5%	2017	-	500 000
Облигации без обеспечения	Руб.	11-13%	2021-2026	4 352 297	-
Прочие займы	Руб.	0-12%	2017	6 317	23 566
Итого				4 358 614	6 297 846

В 2017 году в результате выбытия дочернего предприятия банковский кредит в сумме 3 967 061 тыс. руб. выбыл из Группы, который на начало года был отражен в размере 4 245 983 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2017 года обеспечений по банковским кредитам не было (31 декабря 2016: запасы балансовой стоимостью 193 443 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2017 года стоимость облигаций включала накопленный неоплаченный купонный доход в размере 62 291 тыс. руб. (31 декабря 2016 года: 28 297 тыс. руб.).

Все изменения в кредитах и займах полученных были обусловлены движением денежных средств и сделкой по выбытию дочернего предприятия, Примечание 24.

19 Резервы

тыс. руб.	31 декабря 2017	31 декабря 2016 (пересчитано)
Резерв на расходы по завершению строительства (а)	2 369 249	1 126 364
Резерв по обременительным договорам (б)	40 756	-
Итого резервы	2 410 005	1 126 364

(а) Величина резерва на расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как строительство сетей, дорог, школ, детских садов и т.п. по проектам / домам, строительство которых завершено. Данные оценки во многом зависят от действующих правил и норм застройки, условий, согласованных при получении разрешительной документации по строительству всего проекта, цен на строительные материалы и рабочую силу. В 2017 году были начислены резервы на расходы по завершению строительства в размере 2 329 973 тыс. руб. Резервы в размере 1 087 088 тыс. руб. были использованы.

(б) Резерв по обременительным договорам возник по ДДУ, заключенным после 1 января 2017 года в части тех, где цена продажи по оценкам руководства ниже общих прогнозируемых затрат на

строительство, и величина его может измениться в случае колебаний цен на строительные работы, изменения технических характеристик проекта и т.п. См. также Примечание 14 (в).

20 Торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года (пересчитано)
Долгосрочные обязательства		
Кредиторская задолженность перед поставщиками	598 122	339 394
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки/права аренды	11 423 098	15 257 444
Прочая кредиторская задолженность	-	419 351
	12 021 220	16 016 189
Краткосрочные обязательства		
Авансы по ДДУ, заключенным до 1 января 2017 года	1 470 036	22 352 626
Авансы по ДДУ, заключенным после 1 января 2017 года	16 242 790	-
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки/права аренды	3 160 546	3 210 472
Кредиторская задолженность перед поставщиками	2 870 628	507 179
Прочие налоги к уплате	303 652	176 676
	24 047 652	26 246 953

Долгосрочная кредиторская задолженность представлена суммами гарантийных удержаний у субподрядных организаций в целях обеспечения качества выполненных ими строительных работ. Гарантийный срок в среднем составляет 5 лет.

Обязательства по договорам с покупателями, представленные авансовыми платежами по ДДУ, планируются к выполнению в следующие сроки:

тыс. руб.	в 2018	в 2019 – 2021
Авансы по ДДУ, заключенным до 1 января 2017 года	1 470 036	-
Авансы по ДДУ, заключенным после 1 января 2017 года	9 430 159	6 812 631
	10 900 195	6 812 631

Авансы по заключенным договорам в большинстве случаев собираются в полной сумме сделки при их заключении.

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в Примечании 21.

21 Справедливая стоимость и управление рисками

(а) Оценка справедливой стоимости

По состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года у Группы отсутствуют финансовые активы и обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости. Финансовые активы и обязательства включают выпущенные долговые ценные бумаги (уровень 1), дебиторскую задолженность и займы выданные (уровень 3), кредиторскую задолженность (уровень 3) и

кредиты полученные (уровень 2), справедливая стоимость которых оценивается исключительно в целях раскрытия.

По состоянию на 31 декабря 2017 года справедливая стоимость указанных финансовых активов и обязательств существенно не отличалась от балансовой, за исключением займов выданных, кредиторской задолженности за землю, справедливая стоимость которых ориентировочно на 140 млн. руб. и 125 млн. руб., соответственно выше их балансовой (31 декабря 2016: кредиторская задолженность за землю на 589 млн. руб. выше балансовой), а также облигации, котировки которых по состоянию на 31 декабря 2017 года были выше их балансовой стоимости на 64 354 тыс. руб. (31 декабря 2016 года: не существенна).

(b) Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

(i) Основные принципы управления рисками

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

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

(ii) Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Максимальный размер кредитного риска на отчетную дату составлял:

тыс. руб.	31 декабря 2017	31 декабря 2016 (пересчитано)
Займы выданные, долгосрочные	1 800 581	490 899
Займы выданные, краткосрочные	660 495	4 460 666
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 753 831	1 905 313
Денежные средства и их эквиваленты	3 310 147	3 083 667
Итого	7 525 054	9 940 545

Торговая и прочая дебиторская задолженность

Группа минимизирует кредитный риск в сделках по продаже квартир физическим лицам, осуществляя их преимущественно на условиях предоплаты и только в редких случаях допускает рассрочку платежа, согласование которой возможно только после проверки кредитоспособности покупателя и под залог строящегося объекта недвижимости. Отдел продаж Группы анализирует соблюдение графика платежей покупателями на ежемесячной основе. В случае нарушения сроков оплаты покупателями принимается решение или об изменении графика рассрочки, или о расторжении договоров долевого участия.

Торговая и прочая дебиторская задолженность по состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года включает задолженность по продаже земельного участка материнской компании в размере 500 000 тыс. руб. Вся дебиторская задолженность не является просроченной. Руководство Группы оценивает вероятность возмещения данной задолженности как высокую и резерв на обесценение не начисляет.

Займы выданные

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

Группа предоставляет денежные средства в основном связанным сторонам, которые в соответствии с договоренностями с собственниками Группы должны погашаться в согласованные сроки. Руководство Группы на регулярной основе проводит проверку на предмет возможного обесценения таких займов путем подтверждения акционерами или их представителями, с которыми связаны дебиторы, возврата задолженностей в согласованные сроки и считает, что на конец отчетного года обесценение не требуется.

Денежные средства и их эквиваленты

По состоянию на 31 декабря 2017 года у Группы имелись денежные средства и их эквиваленты на общую сумму 3 310 147 тыс. руб. (2016: 3 083 667 тыс. руб.), которая отражает максимальный уровень подверженности Группы кредитному риску. Денежные средства и их эквиваленты размещаются в основном в банках: ПАО «Сбербанк России», ПАО «Совкомбанк», ПАО «ВТБ».

Гарантии

По состоянию на 31 декабря 2017 года у Группы не было предоставленных гарантий (2016: не было).

(iii) Риск ликвидности

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

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

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

31 декабря 2017

тыс. руб.	Балансовая стоимость	Итого	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства						
Облигации без обеспечения	4 352 297	6 096 099	312 316	250 025	1 290 100	4 243 658
Займы от связанных сторон	6 317	6 317	6 317	-	-	-
Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	12 021 220	17 501 681	-	-	4 200 124	13 301 557
Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	6 334 826	6 636 559	4 826 792	1 809 767	-	-
	22 714 660	30 240 656	5 145 425	2 059 792	5 490 224	17 545 215

31 декабря 2016 (пересчитано)

тыс. руб.	Балансовая стоимость	Итого	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 10 лет
Непроизводные финансовые обязательства						
Обеспеченные банковские кредиты	4 745 983	4 998 413	4 462 454	535 959	-	-
Облигации без обеспечения	1 528 297	1 706 109	129 547	1 576 562	-	-
Займы от связанных сторон	23 566	24 915	-	24 915	-	-
Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	16 016 189	24 719 741	-	-	3 973 167	20 746 574
Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	3 894 327	3 943 962	2 070 148	1 873 814		
	26 208 362	35 393 140	6 662 149	4 011 250	3 973 167	20 746 574

Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

Валютный риск

На конец 2017 года Группа не имела существенных остатков в иностранной валюте. Займы полученные и выданные в долларах США в предыдущие годы были в результате продажи дочернего предприятия. В связи с этим руководство Группы считает, что изменение валютных курсов не может оказать существенное влияние на финансовое положение Группы.

Процентный риск

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

Подверженность процентному риску

На отчетную дату структура процентных финансовых инструментов Группы, сгруппированных по типам процентных ставок, была следующей:

	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2017	31 декабря 2016 (пересчитано)
тыс. руб.		
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	2 461 076	4 951 565
Финансовые обязательства	(4 358 614)	(6 297 846)
	(1 897 538)	(1 346 281)

Группа не учитывает какие-либо финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, либо для инструментов, имеющих в наличии для продажи. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на величину прибыли или убытка за период или величину собственного капитала.

22 Существенные дочерние предприятия

Название	Страна регистрации	31 декабря 2017	31 декабря 2016 (пересчитано)
		Эффективная доля участия	Эффективная доля участия
ООО «Самолет – Девелопмент»	Россия	99,99%	99,99%
ООО «Пригород Лесное»	Россия	65%	65%
ООО «Коробово»	Россия	65%	65%
ООО «Мега – Сити»	Россия	65%	65%
ООО «Строй-Девелопмент»	Россия	100%	100%
ООО «Дружба-Центр»	Россия	100%	100%
ООО «Бухта-Лэнд»	Россия	99%	99%
ООО «Милвертин»	Россия	100%	100%
ООО «Группа Компаний «Самолет»	Россия	100%	100%
ООО «Самолет-Томилино»	Россия	99%	99%
ООО «СР-Групп»	Россия	57,7%	57,7%

23 Неконтролирующая доля участия

По состоянию на 31 декабря 2017 года неконтролирующая доля участия в обществе с ограниченной ответственностью, являющемся держателем 100% доли в других дочерних компаниях, в размере 435 243 тыс. руб. (на 31 декабря 2016 года: 0 тыс. руб.) отражена в составе краткосрочных обязательств, т.к. устав данного дочернего предприятия, предусматривает возможность выхода участника с получением действительной стоимости его доли.

Следующая таблица содержит обобщенную информацию в отношении показателей дочернего предприятия и подконтрольных ему обществ:

тыс. руб.	ООО «Мега-Сити» и его дочерние компании	
	31 декабря 2017	31 декабря 2016
Внеоборотные активы	272 321	238 560
Оборотные активы	14 274 863	14 405 330
Обязательства	(13 303 632)	(15 740 286)
Чистые активы/(обязательства)	1 243 552	(1 096 396)
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	435 243	-
Выручка	12 388 578	-
Прибыль/(убыток) и общий совокупный доход за год	2 339 948	(475 494)
Неконтролирующая доля в прибыли и общем совокупном доходе	195 713	-

По состоянию на 31 декабря и 1 января 2016 года чистые активы дочернего предприятия были отрицательными, в связи с чем неконтролирующие доли участия не признавались.

24 Приобретение и выбытие дочерних предприятий

(a) Выбытие дочернего предприятия

В декабре 2017 года Группа продала связанной стороне несколько дочерних предприятий, предоставивших займы связанным сторонам и владевших земельными участками, под залог которых были получено банковское кредитование. Убытки дочерних предприятий, включенные в состав чистой прибыли за год, составили 73 млн. руб., прибыль от их выбытия в размере 684 372 тыс. руб. была признана в составе капитала.

Выбытие дочерних предприятий оказало влияние на активы и обязательства Группы на дату выбытия следующим образом:

тыс. руб.

Дата выбытия

Внеоборотные активы

Финансовые вложения	2 915 492
Отложенные налоговые активы	159 097
Прочие внеоборотные активы	154 206

Оборотные активы

Дебиторская задолженность	1 039 069
Прочие активы	20 824

Обязательства

Кредиты и займы	(4 662 855)
Кредиторская задолженность	(258 872)

Чистые активы и обязательства

Дебиторская задолженность по продаже дочернего предприятия	51 333
Выбывшая сумма денежных средств и их эквивалентов	(3 270)

Чистый отток денежных средств

Результат от выбытия	684 372
----------------------	----------------

(b) Приобретение дочернего предприятия

В 2016 году Группа приобрела ООО «СР-Групп» и ООО «Стройконсалт», активы и обязательства которых, как и сама стоимость приобретения были незначительны.

(с) Приобретение под общим контролем

В декабре 2017 года Группа приобрела 65% в ООО «Мега-Сити» посредством вноса денежных средств в уставный фонд предприятия, ранее находившегося под контролем материнской компании. Согласно принятой учетной политике Группа пересчитала показатели за текущий и прошлые периоды, как если бы дочернее предприятие было приобретено до 1 января 2016 года. Чистые активы приобретенного предприятия и его дочерних компаний по балансовой стоимости составили на 1 января 2016 года 620 904 млн. руб. Влияние приобретения на консолидированную финансовую отчетность Группы раскрыто в Примечании 5(с). В результате приобретения материнская компания стала держателем 0,0066% вместо 66%.

25 Условные активы и обязательства

(а) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России.

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

В случаях, предусмотренных Федеральным Законом №214-ФЗ, Группа, выступая в качестве застройщика, участвует в Обществе взаимного страхования ответственности застройщиков. По долевному строительству Группа застраховала свою гражданскую ответственность за неисполнение передачи готовых объектов Клиентам.

До тех пор, пока Группа не будет иметь полного страхового покрытия, существует риск того, что повреждение или утрата некоторых активов, а также некоторые другие обстоятельства могут оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договорных обязательств. По мнению руководства, исход судебных разбирательств не окажет существенного отрицательного влияния на деятельность Группы.

(с) Налоговые риски

Условные налоговые обязательства в Российской Федерации

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

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

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

В 2017 и 2016 году Группа осуществляла контролируемые сделки, ценообразование в которых может стать предметом проверки и привести к спорам касательно соответствия использованных в них цен рыночному уровню.

Кроме того, Группа приобретает работы и услуги у различных поставщиков, которые несут полную ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) бухгалтерского учета. Вместе с тем, с учетом существующей практики, в случае, если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с несоблюдением налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий в отношении закупок от таких поставщиков, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате. Руководство не отразило резервов по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению руководства Группы определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с такими поставщиками невозможно, в виду многообразия подходов по определению нарушения налогового законодательства.

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

(d) Гарантийные обязательства

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение пяти лет с момента реализации соответствующего объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года. Проанализировав практику, сложившуюся на строительном рынке о предъявлении гарантийных требований, Руководство Группы считает, что сумма их будет незначительной. В настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила резервы и/или условные обязательства по гарантиям на выполненные работы.

26 Связанные стороны

(a) Материнское предприятие и конечная контролирующая сторона

По состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года непосредственной материнской компанией Группы является Самолет Девелопмент Пте. Лтд. (Сингапур), конечная

контролирующая сторона отсутствует. Бенефициарами Группы являются несколько физических лиц, никому из которых не принадлежит более 50% контроля.

(i) Вознаграждение старшего руководящего персонала

Вознаграждение старшего руководящего персонала за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2017 года, составило 237 млн. руб. (12 месяцев 2016: 222 млн. руб.). Кроме того, Группа начислила 176 млн. руб. за консультационные услуги компании, выступающей также консультантом одного из собственников.

(b) Прочие операции со связанными сторонами

тыс. руб.	Сумма сделки за год, закончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2016		2016	
	2017	(пересчет)	2017	(пересчет)
Займы выданные сестринским компаниям в рублях	179 256	213 647	542 459	363 203
Займы, выданные прочим связанным сторонам в рублях	3 340 496	794 527	1 798 499	550 209
Займы, выданные прочим связанным сторонам в долларах	3 047	171 849	-	3 960 977
Выручка	993 956	590 834	906 879	764 795
Приобретение земельных участков/прав аренды	-	-	(475 322)	(521 526)
Закупки	(1 171 492)	(386 674)	(551 639)	(541 791)
	3 345 263	1 384 183	2 220 876	4 575 867

Приобретение земельных участков включает сумму обязательств по справедливой стоимости и дисконт в результате отсрочки платежа.

Процентные доходы по займам, выданным связанным сторонам, составили в 2017 году 384 млн руб. (2016: 361 млн руб.).

27 События после отчетной даты

В 2018 году Группа привлекла банковское заемное финансирование в размере 500 000 тыс. руб. сроком до 15 августа 2018 года под процентную ставку 11,75%. В 2018 году Группа выдала займ в размере 261 000 тыс. руб. сроком до 31 декабря 2018 года под процентную ставку 10%.

В 2018 году Группа приобрела земельные участки под строительство следующих очередей в одном из проектов Группы на сумму 2 954 540 тыс. руб.

28 База для оценки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости.

29 Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, и являются единообразными для предприятий Группы.

Определенные сравнительные показатели были скорректированы в связи с изменением учетной политики (см. Примечание 5).

Ниже приведен перечень основных положений учетной политики, подробная информация о которых изложена далее:

(a) Принципы консолидации	45
(b) Выручка	47
(c) Финансовые доходы и расходы	48
(d) Операции в иностранной валюте	48
(e) работникам	49
(f) Налог на прибыль	49
(g) Запасы	50
(h) Основные средства	51
(i) Инвестиционная собственность	52
(j) Финансовые инструменты	52
(k) Уставный капитал	54
(l) Резервы	54

(a) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

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

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

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

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

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

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

(ii) Неконтролирующие доли

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

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов дочерних предприятий. Движения неконтролирующей доли в дочерних обществах отражаются в составе капитала.

(iii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа получает переменный доход от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. В учетную политику дочерних предприятий вносятся изменения в тех случаях, когда ее необходимо привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

Приобретение компаний, которые на дату приобретения не ведут активную деятельность, учитывается как приобретение активов. Стоимость приобретения компаний, как правило владеющих земельными участками, относится, главным образом, на запасы за минусом справедливой стоимости дебиторской и кредиторской задолженностей приобретаемых компаний на дату покупки.

(iv) Приобретения бизнеса под общим контролем

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

(v) Потеря контроля

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

(vi) Операции, исключаемые при консолидации

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются.

(b) Выручка

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

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

Выручка от реализации объектов недвижимости признается в сумме цены сделки, под которой понимается сумма возмещения, на которое Группа предположительно имеет право в обмен на передачу товара или услуг покупателю, и корректируется на значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за обещанные товары, если бы платил за такие товары денежными средствами, когда (или по мере того, как), они переходят к покупателю. Выручка признается в момент или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия. Выручка по договорам долевого участия, заключенным до 1 января 2017 года, признается по окончании строительства в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. С 1 января 2017 г. в связи с вступлением в силу новой редакция федерального закона №214-ФЗ договоры долевого участия стали нерасторжимыми, в результате выручка по ним признается в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Стоимость приобретения земельных участков исключается как из фактических, так и общих планируемых затрат и признается в себестоимости периода на основании той же базы распределения, что и выручка.

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

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между компаниями Группы и ее покупателем в момент заключения договора.

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

(ii) Услуги по управлению объектами недвижимости

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

(с) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

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

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента. Дивидендный доход признается в составе прибыли или убытка на дату, когда у Группы появляется право на получение выплаты.

Затраты, связанные с привлечением заемных средств, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению или строительству квалифицируемого актива, признаются в составе прибыли или убытка за период с использованием метода эффективной ставки процента. Процентный расход, признаваемый в результате корректировки на значительный компонент финансирования, отражается аналогично затратам по привлеченным средствам. Предоплаты по ДДУ рассматриваются как целевое финансирование. Затраты на финансирование включаются в себестоимость строительства объекта, который признается квалифицируемым активом до момента его готовности к реализации. Земельные участки, на которых ведется строительство, считаются квалифицируемым активом на протяжении всего строительства вне зависимости от даты заключения ДДУ.

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

(d) Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте пересчитываются в соответствующие функциональные валюты предприятий Группы по обменным курсам на даты совершения этих операций.

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

Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости. Немонетарные статьи, которые оцениваются исходя из первоначальной стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу на дату совершения соответствующей операции.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в составе прибыли или убытка за период, за исключением разниц, которые возникают при пересчете долевых инструментов,

классифицированных в категорию финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи, и признаются в составе прочего совокупного дохода.

(e) Вознаграждения работникам

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

Когда Группа производит отчисления на социальные программы направленные не только в пользу работников Группы, они признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

(f) Налог на прибыль

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

(i) Текущий налог

Текущий налог на прибыль включает сумму налога, которая, как ожидается, будет уплачена или возмещена в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за год, и которая рассчитана на основе налоговых ставок, действующих или по существу действующих по состоянию на отчетную дату, а также корректировки по налогу на прибыль прошлых лет. В расчет обязательства по текущему налогу на прибыль также включается величина налогового обязательства, возникшего в результате объявления дивидендов.

(ii) Отложенный налог

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

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не оказывающей влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия, в той мере, в которой Группа способна контролировать сроки восстановления этих временных разниц и существует вероятность, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

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

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

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

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

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

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. Обязательства по налогу на прибыль включают оцененные руководством возможные дополнительные начисления с учетом штрафных санкций. Их оценка основана на расчетах и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

(g) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, и предназначенные для продажи по окончании строительства, земельные участки или права аренды под проекты, разрешительная документация по которым находится в работе и строительство которых начнется в ближайшем будущем, а также готовую продукцию и инвестиционные взносы по договорам долевого участия в объектах, строительство которых ведется третьими или связанными сторонами.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости приобретения или возможной цене их реализации. Возможная цена реализации представляет собой предполагаемую цену продажи в обычных условиях ведения деятельности, уменьшенную на предполагаемые затраты по завершению строительства и реализации с учетом сроков выполнения проектов.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основании понесенных затрат по строительству. Данные затраты включают прямые расходы по возведению зданий, в которых находятся объекты, и общие затраты по проекту или отдельной очереди, такие как расходы по разрешительной, технической и прочей документации, аренду и стоимость приобретения земли, расходы на строительство и подключение сетей, благоустройство территорий и организацию стоянок, строительство социальных объектов и другой инфраструктуры, а также проценты, относящиеся к объектам строительства. Общие затраты распределяются на объекты строительства пропорционально квадратным метрам к реализации.

В случае если объект недвижимости не находится в стадии активного девелопмента, то чистые расходы на аренду отражаются в прибыли или убытке.

Строительство жилых домов может требовать:

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

Если заключение таких договоров является частью процесса приобретения определенных инвестиционных прав и данные договоры не рассматриваются как отдельные обременительные контракты, затраты на их строительство включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные инвестиционные права. Кроме того, убытки по обесценению, парковочных мест, строительство которых необходимо согласно разрешительной документации, а также объектов инфраструктуры, классифицируемых в качестве основных средств, эксплуатация которых будет осуществляться Группой после завершения проекта, также включаются в себестоимость объектов недвижимости на продажу.

Операционный цикл строительного проекта может превышать двенадцать месяцев, потому что запасы по проектам включаются в состав оборотных активов, даже если в течение двенадцати месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается. Руководство Группы включает в запасы затраты, понесенные Группой с момента начала разработки проектной и технической документации, необходимой для получения разрешения на строительство первых корпусов микрорайона.

(h) Основные средства

(i) Признание и оценка

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

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

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

(ii) Последующие затраты

Последующие затраты увеличивают стоимость объекта основных средств только, если существует высокая вероятность того, что они приведут к получению предприятием дополнительных экономических выгод в будущем.

Затраты, понесенные в связи с повседневным обслуживанием объекта основных средств, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент их возникновения.

(iii) Амортизация

Объекты основных средств амортизируются с даты, когда они установлены и готовы к использованию, а для объектов основных средств, возведенных собственными силами – с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается

исходя из себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости и начисляется линейным методом.

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую отчетную дату, и корректируются в случае необходимости.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- Офисное оборудование - 3 года,
- Транспортные средства - 5 лет.

(i) Инвестиционная собственность

Инвестиционная собственность – это имущество, удерживаемое либо для получения дохода от аренды, и/или получения выгоды от прироста стоимости или в обоих случаях, но не для продажи в ходе обычной коммерческой деятельности, использования в строительстве или для административных целей.

Инвестиционная собственность представлена земельными участками, предназначенными для строительства коммерческой недвижимости с целью получения дохода от аренды и последующей продажи, а также объектами недвижимости, которые используются Группой для получения дохода от аренды.

Инвестиционная собственность первоначально оценивается по стоимости ее приобретения или строительства. Группа выбрала модель учета по первоначальной стоимости, предполагающую учет по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленной суммы убытков от обесценения.

Когда использование имущества изменяется таким образом, что оно реклассифицируется как основные средства или запасы, его справедливая стоимость на дату реклассификации становится его стоимостью для последующего учета.

(j) Финансовые инструменты

(i) Непроизводные финансовые активы и обязательства – признание и прекращение признания

Группа первоначально признает займы и дебиторскую задолженность, а также выпущенные долговые ценные бумаги на дату их возникновения/выпуска. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов и обязательств осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной договорных положений инструмента.

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда истекает срок действия договорных прав на потоки денежных средств от этого финансового актива, либо, когда Группа передает свои права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств по этому финансовому активу в результате сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с владением этим финансовым активом. Любое участие в переданном финансовом активе, возникшая или оставшаяся у Группы, признается в качестве отдельного актива или обязательства.

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

защитой право осуществить взаимозачет, если данное право не обусловлено событием в будущем и является юридически исполнимым как в ходе обычной деятельности, так и в случае неисполнения обязательства, несостоятельности или банкротства Группы или кого-либо из контрагентов.

(ii) *Непроизводные финансовые активы - оценка*

Займы и дебиторская задолженность

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

Денежные средства и их эквиваленты

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

Банковские овердрафты, подлежащие погашению по требованию и используемые Группой в рамках интегрированной системы управления денежными средствами, включаются в состав денежных средств и их эквивалентов в отчете о движении денежных средств.

Гарантии

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

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий только связанным сторонам и партнерам по строительству.

(iii) *Непроизводные финансовые обязательства - оценка*

Группа классифицирует непроизводные финансовые обязательства в категорию прочих финансовых обязательств. Такие финансовые обязательства при первоначальном признании оцениваются по справедливой стоимости за вычетом непосредственно относящихся затрат по сделке. После первоначального признания эти финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

К прочим финансовым обязательствам относятся кредиты и займы, торговая и прочая кредиторская задолженность.

(iv) *Обесценение непроизводных финансовых активов*

По состоянию на каждую отчетную дату финансовый актив, не отнесенный к категории финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, включая долю участия в объекте инвестиций, учитываемых методом долевого участия, проверяется на предмет наличия объективных свидетельств его обесценения. Финансовый актив является обесценившимся, если существуют объективные свидетельства того, что после первоначального признания актива произошло

событие, приводящее к убытку, и что это событие оказало негативное влияние на ожидаемые будущие денежные потоки по финансовому активу, которое можно надежно оценить.

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

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

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

(k) Уставный капитал

Уставный капитал Компании представлен долями участников. В соответствии с Уставом Компании, участник имеет право выйти из Общества в одностороннем порядке. Общество обязано выплатить в таком случае действительную стоимость доли, определяемую на основании данных бухгалтерской отчетности Общества, подготовленной по российским стандартам, в течение 3 месяцев. Чистые активы компании по российским бухгалтерским стандартам и по международным стандартам финансовой отчетности существенно не отличаются, либо данные разницы носят временный характер. В связи с этим руководство Группы полагает, что вклады участников соответствуют критерию по исключению из требований МСФО 32 «*Финансовые инструменты: представление информации*» и, соответственно, должны быть показаны в составе капитала.

(l) Резервы

Резерв признается в том случае, если в результате прошлого события у Группы возникло правовое обязательство или обязательство, обусловленное сложившейся практикой, величину которого можно надежно оценить, и вероятен отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков по доналоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие амортизацию дисконта, признаются в качестве финансовых расходов.

(i) Гарантийное обслуживание

Резерв в отношении гарантий качества строительства признается в момент ввода зданий в эксплуатацию. Величина такого резерва рассчитывается исходя из исторических данных о гарантийных ремонтах с применением взвешивания всех возможных исходов по коэффициентам вероятности наступления каждого из них.

(ii) Обременительные договоры

Резерв в отношении обременительных договоров признается в том случае, если выгоды, ожидаемые Группой от его выполнения, являются меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин: ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой стоимости ожидаемых затрат, связанных с продолжением

выполнения вытекающих из договора обязательств. Прежде чем создавать резерв, Группа признает все убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

(iii) Резерв на расходы по завершению строительства

Как описано выше, Группа ведет строительство жилых домов в большинстве случаев с условием безвозмездного строительства объектов инфраструктуры, например, электроподстанций и электросетей, систем водоснабжения и канализации, автодорог, объектов соцкультбыта и образования.

В случае если подобные договоры на даты их заключения не рассматриваются как обременительные, при завершении строительства домов Группа начисляет соответствующий резерв на завершение строительства в части объектов, выручка по которым признается в момент времени. Резерв оценивается на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных чистых затрат, необходимых для завершения строительства. По объектам, реализованным в 2017 году такие расходы признаются по мере их понесения и учитываются при расчете степени выполнения обязанности по договору.

30 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ряд новых стандартов и изменений к стандартам еще не вступили в силу применительно к годовому отчетному периоду, закончившемуся 31 декабря 2017 года, и их требования не применялись в данной консолидированной отчетности. Следующие из новых стандартов и разъяснений могут оказать влияние на показатели Группы. Группа планирует принять указанные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу.

(a) МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

МСФО 9 «Финансовые инструменты» послужит заменой существующему МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». Обязательная дата вступления в силу – 1 января 2018 года, однако разрешено более раннее применение. Стандарт устанавливает измененные принципы классификации, признания и оценки финансовых активов и обязательств, учета хеджирования. Также вводится новая модель ожидаемых кредитных убытков, которая является более предусмотрительной, чем текущая модель понесенных убытков. Использование модели может привести к более раннему признанию кредитных убытков.

В отношении обесценения МСФО (IFRS) 9 вводит новую, ориентированную на будущее, модель «ожидаемых кредитных убытков», которая заменяет модель «понесенных кредитных убытков», установленную МСФО (IAS) 39. Применение новой модели обесценения потребует от Группы значительных профессиональных суждений в отношении того, как изменения экономических факторов влияют на ожидаемые кредитные убытки, определяемые путем взвешивания по вероятности возникновения.

Финансовые активы Группы, в основном состоят, из займов выданных и дебиторской задолженности, оцениваемых по амортизированной стоимости. Группа планирует использовать упрощенный подход и, таким образом, ожидаемые кредитные убытки от займов дебиторской задолженности будут признаны на основе исторической информации отдельно в разрезе юридических и физических лиц с корректировкой относительно ожиданий в будущем.

По предварительным оценкам, в результате вступления в силу требований МСФО (IFRS) 9 в части обесценения, дополнительные убытки по состоянию на 1 января 2018 года могут составить от 2% до 5% от балансовой стоимости займов и дебиторской задолженности. В то же время Группа продолжает разработку моделей обесценения и категоризацию финансовых активов.

(b) МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

МСФО (IFRS) 16 «Аренда», который вступает в действие 1 января 2019 года, заменяет действующее руководство в отношении учета аренды, включая МСФО (IAS) 17 «Аренда», КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков договора аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Анализ сущности сделок, имеющих юридическую форму аренды». Новый стандарт отменяет двойную модель учета, применяемую в настоящее время в учете арендатора. Данная модель требует классификацию аренды на финансовую аренду, отражаемую на балансе, и операционную аренду, учитываемую за балансом. Вместо нее вводится единая модель учета, предполагающая отражение аренды на балансе и имеющая сходство с действующим в настоящее время учетом финансовой аренды.

Для арендодателей правила учета, действующие в настоящее время, в целом сохраняются – арендодатели продолжают классифицировать аренду на финансовую и операционную.

Группа начала оценку возможного влияния стандарта на консолидированную финансовую отчетность, однако еще не определила полностью результат.

В настоящий момент Группа арендует на длительный срок офисные помещения и, следовательно, будет признавать дополнительные активы и обязательства в отношении их операционной аренды. Кроме того, признание расходов, относящихся к указанным договорам аренды изменится, поскольку МСФО (IFRS) 16 заменяет линейный метод признания расходов по операционной аренде на метод амортизационных отчислений для прав аренды и процентный расход на обязательства по аренде.

(c) Прочие изменения

Различные «Усовершенствования к МСФО» и прочие поправки были рассмотрены применительно к каждому затрагиваемому стандарту по отдельности. Все изменения, касающиеся вопросов представления, признания или оценки, вступают в силу не ранее 1 января 2018 года. Группа еще не определила результат потенциального влияния данных усовершенствований на ее финансовое положение или результаты деятельности.

31 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

тыс. руб.	2017	2016 (пересчитано)
Прибыль и общий совокупный доход	3 407 320	2 087 500
Плюс амортизация основных средства	92 141	46 134
Плюс финансовые расходы	1 443 960	478 839
Минус финансовые доходы	(2 443 263)	(603 495)
Плюс расход по налогу на прибыль	822 289	472 047
Капитализированный процентный расход, включенный в себестоимость	5 047 616	3 730 219
Скорректированная EBITDA	8 370 063	6 211 244