

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

**Консолидированная финансовая
отчетность, подготовленная в соответствии
с международными стандартами
финансовой отчетности, за год,
закончившийся 31 декабря 2016 года, и
аудиторское заключение независимого
аудитора**

Содержание

Заявление об ответственности руководства за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности за 2016 год	3
Аудиторское заключение независимого аудитора	4
Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 года	8
Консолидированный отчет о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2016 года	9
Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2016 года	10
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2016 года	11
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года	12

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА

Руководство отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» и его дочерних организаций (совместно – Группа) по состоянию на 31 декабря 2016 года, а также результаты их деятельности, движение денежных средств и изменения в капитале за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- выбор надлежащей учетной политики и ее последовательное применение;
- представление информации, в том числе данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и простоту восприятия такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные операции, а также прочие события или условия оказывают на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Группы;
- оценку способности Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить операции Группы, а также в любой момент времени с достаточной степенью точности предоставить информацию о финансовом положении Группы и обеспечить соответствие финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с национальным законодательством и стандартами бухгалтерского учета;
- принятие всех доступных мер по обеспечению сохранности активов Группы;
- выявление и предотвращение фактов мошенничества и прочих злоупотреблений.

Консолидированная финансовая отчетность за 2016 год была утверждена 27 апреля 2017 г.



Штерянов Владимир Бойчев

Генеральный директор

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Аktionерам и Совету директоров ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1147746431469, строение 1, дом 20, Ленинградский проспект, Москва, 125040) и его дочерних организаций (далее – Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 года и консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2016 год, а также примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая годовая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2016 года, а также ее консолидированные финансовые результаты деятельности и консолидированное движение денежных средств за 2016 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

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

Оценка активов дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС»

По состоянию на 31 декабря 2016 года в консолидированной финансовой отчетности Группы отражены основные средства дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС» (Республика Болгария), которые включают стоимость земельных участков.

Группа оценивает указанные земельные участки на 31 декабря 2016 года по рыночной стоимости в размере 898 504 тыс. руб., подтвержденной на дату приобретения Группой дочерней организации на основании отчета независимого оценщика, сертифицированного Палатой независимых оценщиков в Республике Болгария, город Варна.

Принимая во внимание необходимость применения существенного суждения в отношении значимой для нашего аудита оценки активов (земельных участков) и важность вопроса в контексте количественных и качественных факторов, мы считаем данную область ключевым вопросом аудита Группы.

Наши аудиторские процедуры включали, среди прочего, привлечение нашего специалиста в области оценки для содействия нам в подтверждении основных допущений и методов, использованных Группой в целях оценки земельных участков.

Мы также проверили надлежащий характер и полноту раскрытий в консолидированной финансовой отчетности Группы относительно неопределенности и суждения при оценке балансовой стоимости земельных участков.

Ответственность руководства и членов Совета директоров аудируемого лица за годовую консолидированную финансовую отчетность

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

При подготовке годовой 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.

Члены Совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, 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 годовой консолидированной финансовой отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой 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;
- б) 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;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица 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 годовой 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;
- д) проводим оценку представления годовой консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о годовой консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководства, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами Совета директоров аудируемого лица, 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 членам Совета директоров аудируемого лица 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 аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения членов Совета директоров аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой 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 аудиту,
по результатам которого составлено настоящее
аудиторское заключение независимого аудитора



В.В. Саламатина

Аудиторская организация:
акционерное общество «Энерджи Консалтинг»,
ОГРН 1047717034640,
115054, Москва, улица Дубининская, дом 53, стр. 5,
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ 11606069294.

« 27 » апрель 2017 года

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

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

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	На 31 декабря 2016	На 31 декабря 2015
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	5	1 195 000	1 757 081
Инвестиционная собственность	6	1 357 091	-
Гудвил		93 803	-
Займы выданные	7	319 175	352 515
Итого внеоборотные активы		2 965 069	2 118 635
Оборотные активы			
Запасы	7	154 655	-
Займы выданные	8	93 830	29 211
Прочая дебиторская задолженность		17 773	-
Авансы выданные		720	1 348
Прочие активы		-	829
Налог на прибыль уплаченный		484	1 828
Денежные средства и их эквиваленты	9	5 826	80
Итого оборотные активы		273 288	24 257
Итого активы		3 238 357	2 142 892
АКЦИОНЕРНЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Выпущенный капитал и резервы			
Акционерный капитал	10	2 110 524	2 110 524
Резерв трансляционных разниц		(47 138)	-
Нераспределенная прибыль		19 922	25 615
Итого акционерный капитал		2 083 308	2 136 139
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	11	660 862	-
Отложенные налоговые обязательства	12	42 207	-
Итого долгосрочные обязательства		703 069	-
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	11	428 324	-
Прочая кредиторская задолженность		19 294	439
Авансы полученные		122	-
Обязательства по прочим налогам		4 172	6 246
Прочие обязательства		68	68
Итого краткосрочные обязательства		451 980	6 753
Итого капитал и обязательства		3 238 357	2 142 892

Генеральный директор



Штерянов Владимир Бойчев

27 апреля 2017 года

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

**Консолидированный отчет о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2016 года
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

	Прим.	2016	2015
Прочие доходы		3 432	17
Расходы по земельному налогу		(8 533)	(8 313)
Прочие расходы		(5 864)	(883)
Расходы на оплату труда и страховые взносы		(4 801)	(825)
Расходы на аудиторские и консалтинговые услуги		(3 693)	(3 026)
Материальные расходы		(1 935)	
Расходы на аренду помещений		(1 066)	(859)
Расходы на оформление допуска к размещению облигаций		-	(881)
Операционный убыток		(22 460)	(14 770)
Финансовые доходы	13	34 024	29 828
Финансовые расходы	13	(29 646)	-
Прибыль от приобретения финансового актива	14	10 346	-
Курсовые разницы		3 689	(145)
Прибыль/(убыток) до налогообложения		(4 047)	14 913
Расходы по налогу на прибыль		(1 646)	(2 983)
Чистая прибыль/(убыток)		(5 693)	11 930

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»
Консолидированный отчет о движении денежных средств
за год, закончившийся 31 декабря 2016 года
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	2016	2015
Движение денежных средств от операционной деятельности			
Прибыль за отчетный период		(4 047)	14 914
<i>Корректировки:</i>			
Износ основных средств		72	36
Курсовые разницы		(69 498)	145
Проценты к уплате		29 646	-
Проценты к получению		(34 024)	(29 828)
Резервы		-	68
		<u>(77 851)</u>	<u>(14 666)</u>
Увеличение/уменьшение авансов выданных		628	(1 348)
Увеличение авансов полученных		122	-
Увеличение/уменьшение прочих активов		829	(753)
Увеличение прочей дебиторской задолженности		(43 235)	-
Увеличение прочей кредиторской задолженности		3 755	439
Увеличение/уменьшение прочих обязательств		(2 074)	4 173
Движение денежных средств от операционной деятельности		<u>(117 826)</u>	<u>(12 155)</u>
Платежи по налогу на прибыль		(5 119)	(2 743)
Чистое движение денежных средств, полученных от операционной деятельности		<u>(122 945)</u>	<u>(14 898)</u>
Инвестиционная деятельность			
Приобретение основных средств		-	(1 087)
Возврат займов		27 623	-
Проценты полученные		45 124	12 112
Выплаты денежных средств при приобретении дочерней компании		(570 192)	(10)
Чистое движение денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		<u>(497 445)</u>	<u>11 015</u>
Финансовая деятельность			
Выпуск долговых бумаг		660 862	-
Кредиты полученные		34 869	-
Выплаты процентов		(68 686)	-
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности		<u>627 045</u>	<u>-</u>
Чистое увеличение/уменьшение денежных средств и их эквивалентов		<u>6 655</u>	<u>(3 883)</u>
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	9	<u>80</u>	<u>4 108</u>
Курсовые разницы, возникшие по денежным средствам и их эквивалентам		(909)	(145)
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	9	<u>5 826</u>	<u>80</u>

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

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

	Акционерный капитал	Резерв трансляционных разниц	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал
31 декабря 2014	2 110 524	-	13 685	13 685
Совокупный доход за период	-	-	11 930	11 930
Прибыль				
31 декабря 2015	2 110 524	-	25 615	2 136 139
Совокупный доход за период	-	-	(5 693)	(5 693)
Убыток				
Трансляционные разницы		(47 138)	-	(47 138)
31 декабря 2016	2 110 524	(47 138)	19 922	2 083 308

1. Общие сведения

Открытое акционерное общество «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (далее – Компания) зарегистрировано 17 апреля 2014 года. Свидетельство выдано МИФНС № 46 по г. Москве, ОГРН 1147746431469, ИНН 7714933728, КПП 771401001.

На основании решения Внеочередного общего собрания акционеров ОАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (Протокол № 3 от 20 января 2016г.) наименование изменено на публичное акционерное общество «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ».

Юридический адрес Компании – 125040, г. Москва, Ленинградский проспект, дом 20, стр.1.

Основная деятельность Компании - финансовое посредничество.

Основные акционеры Компании по состоянию на 31 декабря 2016 года:

- Единоличное общество с ограниченной ответственностью «ЕСКАНА РУСИЯ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, размер доли составляет 53,82 %;
- Акционерное общество «ТЕХНОИМПОРТЭКСПОРТ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, размер доли составляет 41,65%;
- Общество с ограниченной ответственностью «Болгария Эйр», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, размер доли составляет 2,87%;
- Небанковская кредитная организация закрытое акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий» – 1,66%.

Компания владеет долей 100% двух организаций по состоянию на 31 декабря 2016 года:

- Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ», зарегистрированной в феврале 2016 года и ведущей деятельность в Российской Федерации. Основным направлением деятельности является управление ценными бумагами.
- Единоличное общество с ограниченной ответственностью (ЕООД) «ГОЛФ ПЛЮС», ЕИК/ПИК 131366885/1188/2005 110, зарегистрированное в торговом реестре Республики Болгария агентством регистрации города Варна с местом нахождения в Республике Болгария, г. Варна, 9000, район Одесос, ул. «Цар Симеон I», № 31, этаж 3. Основным направлением деятельности является строительство и эксплуатация спортивных объектов и сооружений, гольф полей, стадионов и прочее.

2. Основа составления консолидированной финансовой отчетности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, включая все принятые и действующие в отчетном периоде Международные стандарты финансовой отчетности и интерпретации Совета по Международным стандартам финансовой отчетности (далее совместно - МСФО).

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с концепцией соответствия.

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

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе первоначальной стоимости, за исключением земельных участков, которые при приобретении 100% доли в дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС» были оценены по справедливой стоимости при первоначальном признании.

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности Группы.

Консолидированная финансовая отчетность представлена в тысячах российских рублей, рубль также является функциональной валютой Группы. Суммы округляются до ближайшей тысячи, если не установлено иное.

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена к выпуску генеральным директором 27 апреля 2017 года.

События после отчетной даты проанализированы до даты выпуска настоящей консолидированной финансовой отчетности.

2.1. Основные аспекты учетной политики

Операции в иностранной валюте

Операции, выраженные в валютах, отличных от функциональной валюты (то есть в иностранной валюте), отражаются по курсу, действующему на дату операции. Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату отчетности. Курсовые разницы, возникающие в результате изменения курсов валют, отражаются свернуто.

Основные средства

Основные средства признаются по исторической стоимости приобретения или строительства за вычетом накопленной амортизации и обесценения, за исключением земельных участков, которые приняты к учету по справедливой стоимости в момент передачи в уставный капитал. Земельные участки не амортизируются.

Инвестиционная собственность

Инвестиционное имущество Группы ежегодно переоценивается до рыночной стоимости с отнесением изменений балансовой стоимости на консолидированный отчет о совокупном доходе.

Сумма арендных платежей к получению признается прямолинейным методом в течение срока аренды. Если арендатору предоставляются льготы (например, бесплатный период аренды), в балансовую стоимость инвестиционного имущества не включаются никакие суммы, отраженные как отдельные активы, возникающие в результате признания поступлений от аренды прямолинейным методом.

Гудвил

Гудвил, в случае объединений бизнесов представляет собой превышение стоимости объединения бизнеса над полной справедливой стоимостью на дату приобретения приобретаемых идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств.

Для объединений бизнеса стоимость объединения бизнеса включает справедливую стоимость переданных активов, принятых обязательств и выпущенных долевых инструментов, а также суммы любых неконтрольных долей участия в приобретаемой компании плюс, если объединение бизнеса произошло поэтапно, справедливую стоимость первоначально признанной доли участия в приобретаемой компании. Условное возмещение включается в стоимость объединения бизнеса по справедливой стоимости на дату приобретения и, если оно классифицируется как финансовое обязательство, впоследствии переоценивается с отнесением изменений на прибыли или убытки. В случае объединений бизнесов, завершившихся 1 января 2010 года или после этой даты, прямые затраты на приобретение немедленно признаются в качестве расходов.

Гудвил капитализируется как нематериальный актив с отнесением любых обесценений балансовой стоимости на консолидированный отчет о совокупном доходе. Если справедливая стоимость идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств превышает справедливую стоимость уплаченного возмещения, это превышение полностью относится на консолидированный отчет о совокупном доходе на дату приобретения.

Запасы

Запасы первоначально признаются по себестоимости, а впоследствии по наименьшей из себестоимости и возможной чистой стоимости продаж. Себестоимость включает совокупные затраты на покупку, стоимость переработки и другие расходы, понесенные при приведении запасов в их текущее состояние и местоположение.

Средневзвешенная стоимость используется для определения стоимости взаимозаменяемых позиций запасов.

Финансовые инструменты – первоначальное признание и последующая оценка

а) Финансовые активы

Финансовые активы в соответствии с МСФО (IAS 39) классифицируются в качестве финансовых активов по справедливой стоимости с отнесением изменений на финансовый результат, в качестве дебиторской задолженности. Группа классифицирует финансовые активы при первоначальном признании.

При первоначальном признании все финансовые активы Компания измеряет по справедливой стоимости плюс, в случае финансовых активов, не учитываемых по справедливой стоимости с отнесением изменений на финансовый результат, затраты по сделке, которые напрямую связаны с приобретением или выпуском таких финансовых активов.

Покупки или продажи финансовых активов согласно договорам, условия которых требуют поставки активов в течение периода времени, установленного правилами или соглашениями, принятыми на соответствующем рынке, учитываются на дату сделки, то есть на дату, на которую Группа принимает обязательство на покупку или продажу актива.

Финансовые активы Группы включают денежные средства и долгосрочные займы, прочую дебиторскую задолженность.

б) Займы и прочая дебиторская задолженность

Займы и прочая дебиторская задолженность – это производные финансовые активы с фиксированными или определяемыми платежами, не обращающиеся на активном рынке. После первоначального признания такие финансовые активы оцениваются в последующем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента (ЭСП) за вычетом обесценения. При расчете амортизированной стоимости принимаются во внимание любые скидки или премии при приобретении, а также вознаграждения или затраты, которые являются неотъемлемой частью ЭСП.

Амортизация по ЭСП включается в финансовый доход в отчете о прибылях и убытках. Убытки от обесценения учитываются в качестве финансовых расходов в отчете о прибылях и убытках.

в) Прекращение признания

Финансовый актив (или, где применимо, часть финансового актива, или часть группы аналогичных финансовых активов) списывается, только если:

- срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек;
- Группа передала свои права на получение денежных потоков от актива либо взяла на себя обязательство по выплате третьей стороне получаемых денежных потоков в полном объеме и без существенной задержки по «транзитному» соглашению;
- и либо (а) Группа передала все существенные риски и выгоды от актива, либо (б) Группа не передала, но и не сохраняет за собой все существенные риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

Если Группа передала все свои права на получение денежных потоков от актива либо заключила транзитное соглашение, и при этом не передала, но и не сохранила за собой все существенные риски и выгоды от актива, а также не передала контроль над активом, актив учитывается в той степени, в которой Группа продолжает свое участие в переданном активе.

В этом случае Группа также признает соответствующее обязательство. Переданный актив и соответствующее обязательство оцениваются на основе, которая отражает права и обязательства, сохраненные Группой. Продолжающееся участие, которое принимает форму гарантии по переданному активу, признается по наименьшей из следующих величин: первоначальной балансовой стоимости актива или максимальной суммы, выплата которой может быть потребована от Группы.

d) Обесценение финансовых активов

На каждую отчетную дату Группа оценивает наличие объективных признаков обесценения финансового актива или группы финансовых активов. Финансовый актив или группа финансовых активов считаются обесцененными только в том случае, если существует объективное свидетельство обесценения в результате одного или более событий, произошедших после первоначального признания актива (наступление «события, повлекшего убытки»), которые оказали поддающееся надежной оценке влияние на ожидаемые будущие денежные потоки по финансовому активу или группе финансовых активов, и оно должно быть надежно оценено. Свидетельства обесценения могут включать в себя указания на то, что заемщик или группа заемщиков испытывают существенные финансовые затруднения, не могут обслуживать свою задолженность или неисправно осуществляют выплату процентов или основной суммы задолженности, а также вероятность того, что ими будет проведена процедура банкротства или финансовой реорганизации иного рода. Кроме того, к таким свидетельствам относятся наблюдаемые данные, указывающие на наличие поддающегося оценке снижения ожидаемых будущих денежных потоков по финансовому инструменту, в частности, изменение объемов просроченной задолженности или экономических условий, находящихся в определенной взаимосвязи с отказами от исполнения обязательств по выплате долгов.

e) Справедливая стоимость

Справедливая стоимость финансовых инструментов, обращающихся на активных рынках, определяется на каждую отчетную дату исходя из рыночных котировок или котировок дилеров (котировки на покупку для длинных позиций и котировки на продажу для коротких позиций) без вычета затрат по сделке.

Для финансовых инструментов, не обращающихся на активных рынках, справедливая стоимость определяется путем применения соответствующих методик оценки. Такие методики могут включать использование цен недавно проведенных на коммерческой основе сделок, использование текущей справедливой стоимости аналогичных инструментов; анализ дисконтированных денежных потоков либо другие модели оценки.

МСФО 7 требует раскрытия классификации финансовых активов и финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости с использованием иерархии справедливой стоимости, которая отражает степень надежности входных данных, используемых при определении справедливой стоимости финансовых активов или финансовых обязательств.

Иерархия справедливой стоимости имеет следующие уровни:

- котируемые цены (не откорректированные) на активном рынке для идентичных активов или обязательств (уровень 1);
- данные, отличные от котируемых цен, включаемых в уровень 1, которые существуют для активов или обязательств как непосредственно (в виде цен), так и косвенно (в виде производного от цен) (уровень 2); и
- данные по активам или обязательствам, которые основываются на нерыночных данных (неочевидные данные) (уровень 3).

Уровень иерархии справедливой стоимости, к которой относится финансовый актив или финансовое обязательство, определяется на основе данных наименьшего уровня, являющихся существенными для оценки справедливой стоимости. Финансовые активы и обязательства распределяются в полном объеме по трем уровням. Денежные средства и их эквиваленты

В консолидированном отчете о движении денежных средств денежные средства и их эквиваленты включают денежные средства на счетах, депозиты в банке с изначальным сроком погашения три месяца или менее.

Финансовые обязательства

Группа классифицирует финансовые обязательства на две категории в зависимости от цели, с которой приобретались обязательства.

Учетная политика Группы для каждой из категорий (кроме финансовых обязательств, предназначенных для хеджирования):

- а) Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости с отнесением ее изменений на прибыли или убытки.**

Эта категория включает только производные инструменты «вне денег». Они оцениваются в консолидированном отчете о финансовом положении по справедливой стоимости, с отнесением ее изменений на консолидированный отчет о совокупном доходе. Группа не выпускает и не удерживает производные инструменты в спекулятивных целях, а использует их с целью хеджирования. Кроме этих производных финансовых инструментов у Группы нет никаких финансовых обязательств, предназначенных для торговли, а также Группа добровольно не классифицирует другие финансовые обязательства как оцениваемые по справедливой стоимости с отнесением ее изменений на прибыли или убытки.

- б) Прочие финансовые обязательства**

Прочие финансовые обязательства включают следующие статьи:

Банковские кредиты и бессрочные привилегированные акции Группы изначально признаются по справедливой стоимости за вычетом затрат по сделкам, прямо относимым на

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2016 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

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

- Компоненты обязательств по конвертируемым долговым обязательствам оцениваются как описано ниже.
- Торговая кредиторская задолженность и прочие краткосрочные монетарные обязательства, первоначально признаются по справедливой стоимости и впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с применением метода эффективной ставки процента.

Акционерный капитал

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

Процентный доход

Процентные доходы от финансовых активов признаются, если существует высокая вероятность получения Группой экономической выгоды и если величина доходов может быть достоверно определена.

Финансовые доходы и расходы

Финансовые доходы включают процентный доход по займам выданным, прибыль от выбытия имеющихся в наличии для продажи финансовых активов и изменения в справедливой стоимости финансовых активов, изменения которой отражаются в прибылях или убытках.

Финансовые расходы включают процентный расход по займам полученным.

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

Прибыли или убытки, возникающие в результате изменения курсов валют, отражаются свернуто как финансовый доход или финансовый расход.

Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают суммы текущего налога. Сумма текущего налога определяется исходя из величины налогооблагаемой прибыли за год.

Налогооблагаемая прибыль отличается от прибыли, отраженной в предварительном отчете из-за статей доходов или расходов, подлежащих налогообложению или вычету для целей

налогообложения в другие годы, а также исключает не подлежащие налогообложению или вычету для целей налогообложения статьи. Обязательства по текущему налогу на прибыль рассчитываются с использованием ставок налогообложения, утвержденных законодательством на отчетную дату.

Отложенные налоги

Отложенные налоговые активы и обязательства признаются, если балансовая стоимость актива или обязательства в консолидированном отчете о финансовом положении отличается от налоговой базы, за исключением разниц, возникающих по:

- первоначальному признанию гудвила;
- первоначальному признанию актива или обязательства в сделке, не являющейся объединением бизнеса, и во время сделки не оказывается влияние ни на учетную, ни на налоговую прибыль;
- инвестициям в дочерние компании и совместно контролируемые компании, если Группа может контролировать срок возмещения временных разниц, и существует вероятность того, что временные разницы не будут возмещены в обозримом будущем.

Отложенные налоговые активы и обязательства включаются в финансовую отчетность по всем временным разницам между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью, отраженной в финансовой отчетности. Признание отложенных налоговых активов возможно только в случаях, когда есть вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, достаточной для покрытия признанного отложенного налогового актива.

В отношении отложенных налоговых активов, возникающих из инвестиционного имущества, оцененного по справедливой стоимости, может быть принято утверждение о том, что возмещение будет происходить путем продажи, а не использования этого инвестиционного имущества.

Сумма актива или обязательства определяется с использованием ставок налогообложения, которые были введены в силу или в значительной степени введены в силу к отчетной дате, и ожидается, что они будут применяться, когда отложенные налоговые обязательства/(активы) будут погашены/(возмещены).

Вознаграждение работникам

Вознаграждение работникам за услуги, оказанные в течение отчетного периода, признается в качестве расходов в этом периоде.

2.2. Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности

а) *Новые стандарты, интерпретации и поправки, вступившие в силу 1 января 2016 года*
Ряд поправок к МСФО вступил в силу впервые для периодов, начавшихся 1 января 2016 года или после этой даты. Характер и влияние каждой из поправок, принятых Группой, подробно рассматривается ниже.

Поправка к МСФО (IFRS) 11 Совместная деятельность	Поправки требуют от организации применения принципов МСФО (IFRS) 3 Объединения бизнеса, когда она приобретает долю в совместной операции, представляющей собой бизнес согласно определению в IFRS 3.
Учет приобретений долей в совместных операциях	Поправка также включает 2 новых иллюстративных примера: – Пример 7: Учет приобретений долей в совместных операциях, когда деятельность представляет собой бизнес – Пример 8: Взнос в совместную операцию права на использование ноу-хау, когда деятельность представляет собой бизнес.

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

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

Группа ожидает, что применение поправки не окажет влияния на финансовую отчетность Группы.

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

Разъяснение допустимых методов амортизации

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

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

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

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

Группа ожидает, что применение поправки не окажет влияния на финансовую отчетность Группы, так как она не применяла методы амортизации на основе получаемой выручки для своих долгосрочных активов.

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

Плодоносящие растения

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

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

Поправки включают их в сферу применения МСФО (IAS) 16 а не МСФО (IAS) 41.

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

Группа ожидает, что применение поправки не окажет влияния на финансовую отчетность Группы, т.к. у Группы отсутствуют плодоносящие растения.

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

Продажа или взнос активов инвестором в ассоциированную компанию или совместное предприятие

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

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

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

Группа ожидает, что применение поправки не окажет влияния на финансовую отчетность Группы.

Поправки к МСФО (IAS) 27 Отдельная финансовая отчетность	Поправки включают предоставление компании возможности учета инвестиций в дочерние компании, совместные предприятия и ассоциированные компании по долевого методу, в своей отдельной финансовой отчетности. Выбранный подход к учету должен быть применен к каждой категории вложений.
Метод долевого участия в отдельной финансовой отчетности	<i>Группа ожидает, что применение поправок не окажет влияния на финансовую отчетность Группы.</i>
(Вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 года или после этой даты)	Сфера применения МСФО (IFRS) 14 является довольно узкой, и охватывает только те компании, которые:
МСФО (IFRS) 14 Счета отложенного тарифного регулирования	<ul style="list-style-type: none">- впервые готовят отчетность в соответствии с МСФО- занимаются регулируемой деятельностью- признают соответствующие активы и/или обязательства в соответствии со своими текущими национальными стандартами учета.
(Вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 года или после этой даты)	Компаниям, находящиеся в сфере применения МСФО (IFRS) 14, будет предоставлена возможность применять свои действующие принципы учетной политики, в соответствии с местным законодательством, для признания, оценки и обесценения активов и обязательств, возникающих от тарифного регулирования, которые будут называться «счета отложенного тарифного регулирования».
	Для обеспечения сравнимости с другими компаниями, отчитывающимися в соответствии с МСФО, но не применяющим IFRS 14, все счета отложенного тарифного регулирования, а также эффект их применения на прибыли или убытки, должны признаваться и представляться отдельно от прочих статей в основных финансовых отчетах.
	<i>Группа не впервые готовит финансовую отчетность в соответствии с МСФО, поэтому данная поправка не окажет влияния на финансовую отчетность Группы.</i>

Ежегодные
усовершенствования МСФО
(период 2012-2014 годов)

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

Включает поправки к:

МСФО (IFRS) 5 Долгосрочные активы, предназначенные для продажи и прекращенная деятельность – разъяснено, что переклассификация актива или группы выбытия из удерживаемых для продажи в удерживаемые к распределению собственникам, или наоборот, считается продолжением выполнения изначального плана по выбытию. После переклассификации должны применяться все требования МСФО (IFRS) 5 по классификации, представлению и оценке. Если актив прекращает классифицироваться как удерживаемый для распределения собственникам, применяются требования МСФО (IFRS) 5 для активов, прекращающих классифицироваться как удерживаемые для продажи.

МСФО (IFRS) 7 Финансовые инструменты: Раскрытия

- Сервисные услуги: разъясняет условия, при которых у организации остается продолжающееся участие от обслуживания переданного актива. МСФО (IFRS) 7 требует раскрытия всех типов продолжающегося участия в переданном активе, если условия позволяют передающему прекратить признание актива. Поправка применяется перспективно, с возможностью ретроспективного применения. Соответствующая поправка также была сделана в МСФО (IFRS) 1, чтобы облегчить первое составление финансовой отчетности.
- Промежуточная финансовая отчетность: разъяснено, что применение поправки к МСФО (IFRS) 7, Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств, выпущенной в 2011 году, не является обязательным для промежуточных периодов, если только этого не требует IAS 34.

МСФО (IAS) 19 Вознаграждения работникам – разъясняет, что высококачественные корпоративные облигации, используемые при определении ставки дисконтирования для учета вознаграждений работникам, должны быть выражены в той же валюте, что и будущие выплаты вознаграждений работникам. Организациям необходимо применять поправку с самого раннего сравнительного периода, представленного в финансовой отчетности, с признанием первоначальной корректировки в составе нераспределенной прибыли на начало этого периода.

МСФО (IAS) 34 Промежуточная финансовая отчетность – разъясняет, что перекрестная ссылка необходима, если раскрытия представлены «где-то еще» в промежуточной финансовой отчетности, например в комментариях менеджмента или отчете по рискам компании. Если раскрытия сделаны в отдельном от промежуточной финансовой отчетности документе, этот документ должен быть доступен пользователям финансовой отчетности на тех же условиях и в то же время, как и промежуточная финансовая отчетность.

Группа не ожидает, что применение данных поправок окажет существенное влияние на финансовое положение или финансовые результаты Группы.

Поправки к МСФО (IAS) 1
Представление Финансовой
Отчетности

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

Инициатива по Раскрытиям

Поправки к IAS 1 включают следующие разъяснения:

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

- Как применять концепт существенности на практике.
- Статьи в основных финансовых отчетах могут быть разбиты на несколько статей, также добавлены новые требования в отношении использования подитогов.
- Порядок примечаний в финансовой отчетности определяется компанией, исходя из понятности и сравнимости финансовой отчетности.
- Были удалены примеры в IAS 1.120 в отношении учетной политики для налога на прибыль и курсовых разниц.
- Для инвестиций, учитываемых по долевого методу, доля компании в прочем совокупном доходе делится между статьями, которые будут и которые не будут впоследствии реклассифицированы в прибыли и убытки, и 5 категорий.

Группа не ожидает, что применение данных поправок окажет существенное влияние на финансовую отчетность Группы.

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2016 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Поправки к МСФО (IFRS) 10 Консолидированная Финансовая отчетность, МСФО (IFRS) 12 Раскрытие Информации об Участии в Других Предприятиях, и к МСФО (IAS) 28 Инвестиции в Ассоциированные и Совместные Предприятия	Поправки разъясняют различные аспекты применения IFRS 10, IFRS 12 и IAS 28 в отношении исключения для инвестиционных компаний:
Инвестиционные компании: Применение исключения в отношении консолидации (Вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 года или после этой даты)	<ul style="list-style-type: none">- Освобождение от подготовки консолидированной финансовой отчетности предоставляется материнской компании, являющейся дочерней компанией инвестиционной компании, даже в случае, когда инвестиционная компания ведет учет своих дочерних компаний по справедливой стоимости.- Инвестиционная компания консолидирует дочернюю компанию только когда дочерняя компания не является самой по себе инвестиционной компанией, и когда основной целью дочерней компании является предоставление услуг, связанных с инвестиционной деятельностью инвестиционной компании.- Компания, не являющаяся инвестиционной, которая обладает долей в ассоциированной компании или совместном предприятии, которое является инвестиционной компанией, может при применении долевого метода использовать оценки по справедливой стоимости, применяемые этой ассоциированной компанией или совместным предприятием для оценки своих долей в дочерних компаниях.

Группа ожидает, что применение данных поправок не окажет влияния на финансовую отчетность Группы, так как Группа не является инвестиционной компанией и не имеет холдинговой, дочерней, ассоциированной компании или совместного предприятия, которые являются инвестиционной компанией.

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

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

МСФО (IFRS) 15 Выручка по договорам с покупателями	МСФО (IFRS) 15 это объединенный стандарт по признанию выручки. Он заменяет собой МСФО (IAS) 18 Выручка, МСФО (IAS) 11 Договоры на строительство и применимые Интерпретации.
----------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Целью МСФО (IAS) 15 является разъяснение принципов признания выручки. Это означает устранение несоответствий и выявленных недостатков, а также улучшение сравнимости практики по признанию выручки среди компаний, отраслей и рынков капитала.

В этих целях МСФО (IFRS) 15 представляет единую модель признания выручки. Основным принципом модели является то, что выручка признается в сумме, которая отражает возмещение, право на которое организация ожидает получить в обмен на передачу товаров или услуг покупателям. Для этого МСФО (IFRS) требует применить следующие 5 этапов:

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

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

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

Группа на данный момент оценивает эффект от внедрения МСФО (IFRS) 15 и планирует принять новый стандарт на соответствующую дату его вступления в силу.

МСФО (IFRS) 9
Финансовые инструменты
(Вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты)

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

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

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 модель обесценения является более сконцентрированной на будущих событиях, так как не требуется наступления кредитного события (или индикатора обесценения) для признания кредитных убытков.

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

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

Группа ожидает, что применение данного стандарта приведет к изменениям в классификации и оценке финансовых активов, но не окажет эффекта на классификацию и оценку финансовых обязательств.

МСФО (IFRS) 16 Аренда
(Вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты)

МСФО (IFRS) 16 был выпущен в январе 2016. Он содержит единую модель учета для арендатора, которая убирает разделение на операционную и финансовую аренду с точки зрения арендатора. Все договора, удовлетворяющие определению аренды, кроме краткосрочной аренды и аренды малоценных предметов, в отношении которых у арендатора есть право не применять требования МСФО (IFRS) 16 по оценке и классификации, будут учитываться в отчете о финансовом положении как актив «право использования» и соответствующее ему обязательство. Актив впоследствии учитывается в качестве основного средства или инвестиционной недвижимости, а обязательство списывается с использованием процентной ставки, вмененной в договоре аренды.

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

Применение стандарта может оказать влияние на учет операционной аренды Группой. На конец отчетного периода Группой были заключены нерасторгаемые договора аренды на сумму, эквивалентную 12 720 в год (без НДС). Однако на текущий момент Группа не в состоянии достоверно оценить какой объем данных обязательств потребует признания актива и обязательств по будущим платежам, и как это отразится на прибыли и классификации денежных потоков Группы.

Поправки к МСФО (IAS) 7
Инициатива по Раскрытиям
(Вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты)

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

Группа ожидает, что применение данных поправок окажет незначительное влияние на раскрытия определенных статей в финансовой отчетности Группы.

Поправки к МСФО(IAS) 12 Признание Отложенных Налоговых Активов в отношении Нереализованных Убытков (Вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты)	В МСФО (IAS) 12 Налог на прибыль были внесены поправки для разъяснения следующего: <ul style="list-style-type: none">- вычитаемые временные разницы возникают по нереализованным убыткам долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, вне зависимости от того, будет ли стоимость возмещаться путем продажи или удержания до погашения;- оценка будущей налогооблагаемой прибыли может включать возмещение стоимости отдельных активов выше балансовой стоимости, если существует достаточно доказательств, что компания с высокой вероятностью получит возмещение по данному активу в размере выше его балансовой стоимости;- В случаях, когда налоговое законодательство ограничивает источники налогооблагаемой прибыли, в отношении которых могут быть зачтены определенные отложенные налоговые активы, возмещаемость отложенных налоговых активов может быть оценена только в совокупности с другими отложенными налоговыми активами такого же типа; и- налоговые вычеты от использования отложенных налоговых активов должны быть исключены из оценки будущей налогооблагаемой прибыли, которая используется для оценки возмещаемости данных активов. <p><i>Группа не ожидает, что применение данных поправок окажет существенное влияние на финансовую отчетность Группы.</i></p>
Поправки к МСФО (IFRS) 2 Классификация и Оценка Операций по Выплатам на Основе Долевых Инструментов (Вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты)	Поправки разъясняют, что учет влияния условий, относящихся и не относящихся к наделению правами, в отношении выплат на основе долевых инструментов, расчеты по которым осуществляются денежными средствами, должен производиться аналогичным образом, как и для выплат на основе долевых инструментов, расчеты по которым осуществляются долевыми инструментами. <p><i>Группа не ожидает, что применение данных поправок окажет существенное влияние на финансовую отчетность Группы.</i></p>

Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО(IAS) 28	Поправки разъясняют, что прибыль или убыток признаются в полном размере, если переданные в ассоциированную компанию или совместное предприятие активы представляют собой бизнес, согласно определению в МСФО (IFRS) 3 Объединение Бизнеса. Прибыль или убыток от продажи или вноса активов, которые не представляют собой бизнес, признается только в границах не принадлежащей инвестору доли в ассоциированной компании или совместного предприятия.
Продажа или Взнос Активов между Инвестором и его Ассоциированной Компанией или Совместным Предприятием (Дата вступления в силу пока не определена)	<i>Группа не ожидает, что применение данных поправок окажет существенное влияние на финансовую отчетность Группы.</i>

3. Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство использует различные оценки и допущения, которые могут влиять на величину оценки активов и обязательств, а также на информацию в примечаниях к данной финансовой отчетности. Руководство также выносит определенные суждения при применении положений учетной политики. Такие оценки и суждения постоянно анализируются на основе исторических данных и другой информации, включая прогнозы и ожидания относительно будущих событий, которые представляются обоснованными с учетом складывающихся обстоятельств. Фактические результаты могут отличаться от указанных оценок, и руководство может пересмотреть свои оценки в будущем, как в положительную, так и в отрицательную сторону с учетом фактов, связанных с каждой оценкой.

Ниже приведены допущения, которые могут иметь наиболее существенное влияние на показатели консолидированной финансовой отчетности, а также оценки, которые могут привести к значительным изменениям в балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года.

Основные средства

Земельные участки, полученные в качестве вноса в акционерный капитал, были приняты к учету по рыночной стоимости на основании независимой оценки, проведенной ООО «ЭВЕРЕСТ КОНСАЛТИНГ».

Земельные участки ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС» отражены по рыночной стоимости на дату приобретения Группой дочерней организации в размере 898 504 тыс. руб. на основании данных оценки, проведенной независимым оценщиком (Валентин Кирилов Тодоров), сертифицированным Палатой независимых оценщиков в Республике Болгария, город Варна.

Инвестиционная собственность

В состав инвестиционной собственности Группа включает часть балансовой стоимости земельных участков в размере 25 %, на которых Группой планируется реализации проекта по строительству объектов, предназначенных для сдачи в аренду и продажи.

Соответствующая часть стоимости земельных участков, определяется пропорционально площади застройки, планируемой для строительства объектов, предназначенных для сдачи в аренду.

Также в составе инвестиционной собственности отражается доля накопленного купонного дохода по биржевым облигациям, размещенным в целях привлечения денежных средств для реализации проекта по строительству - пропорционально стоимости строительства объектов, предназначенных для сдачи в аренду.

По состоянию на 31 декабря 2016 года в консолидированной финансовой отчетности Группы отражена инвестиционная собственность в размере 1 357 091 тыс. руб. (см. Примечание 6).

Запасы

В составе запасов Группа отражает часть балансовой стоимости земельных участков в размере 7 %, на которых планируется реализация проекта по строительству объектов - пропорционально площади застройки, планируемой для строительства объектов, предназначенных для продажи (жилые здания).

Также в состав запасов включается доля накопленного купонного дохода по биржевым облигациям, размещенным в целях привлечения денежных средств для реализации проекта по строительству, - пропорционально стоимости строительства объектов, предназначенных для продажи.

По состоянию на 31 декабря 2016 года в консолидированной финансовой отчетности Группы отражены запасы в сумме 154 655 тыс. руб. (см. Примечание 7).

Претензии

Группа применяет суждение в отношении оценки и признания резервов и степени подтвержденности условным обязательствам, возникающим по судебным процессам или другим имеющимся претензиям в связи с достигнутыми соглашениями, ходатайствами, арбитражем или государственным регулированием, так же как в отношении прочих условных обязательств. Суждение необходимо при оценке вероятности удовлетворения претензии или возникновения обязательства, а также при количественном измерении возможного размера конечной выплаты. В связи с существованием неопределенностей в процессе оценки, фактические убытки могут отличаться от первоначально оцененных резервов. Данные оценки необходимо корректировать по мере поступления от внутренних

специалистов или внешних консультантов новой информации. Пересмотр оценок может оказать значительное влияние на будущие результаты деятельности.

По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года в Группе отсутствуют условные обязательства, возникающие по судебным процессам или другим претензиям.

Налоговое законодательство

Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации допускает возможность различных трактовок применительно к сделкам и операциям Группы. В связи с этим позиция Руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации постепенно усиливается, в том числе повышается риск проверок влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесены решения о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Руководство намерено решительно защищать позиции и интерпретации Группы, использовавшиеся при определении налогов, отраженных в прилагаемой консолидированной финансовой отчетности, если они будут оспорены налоговыми органами.

4. Управление финансовыми рисками

Риск изменения рыночных цен

Риск изменения рыночных цен возникает в результате использования Группой финансовых инструментов, приносящих процентный доход. Существует риск того, что справедливая стоимость и будущие денежные потоки финансовых инструментов будут колебаться из-за изменений в процентных ставках (риск процентных ставок) или других факторов, присущих рынку (прочие ценовые риски).

Кредитный риск

Кредитный риск – риск того, что контрагент не выполнит свои обязательства по контракту, и это приведет к убытку для Группы. Финансовые активы, по которым у Группы может возникнуть потенциальный кредитный риск, представлены в основном дебиторской задолженностью, денежными средствами и финансовыми активами, удерживаемыми до погашения. Погашение дебиторской задолженности подвержено влиянию экономических факторов, руководство Группы полагает, что существенный риск потерь отсутствует.

Валютный риск

Валютный риск представляет собой риск изменения стоимости финансового инструмента в связи с изменением курсов обмена валют. Валютный риск возникает, когда отдельные компании, входящие в Группу, заключают сделки, номинированные в валюте, не являющейся функциональной.

Группа подвержена валютному риску, главным образом, в связи с обязательствами ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС», номинированными в национальной валюте Республики Болгария (левах).

Согласно политике Группы, погашение обязательств, финансирование расходов и инвестиций, номинированных в соответствующей валюте, не являющейся функциональной валютой, осуществляется с помощью денежных средств, полученных от выручки и прочих операций в той же валюте. Если у компании Группы недостаточно резервов соответствующей валюты для погашения обязательств, то денежные средства, уже номинированные в данной валюте, по возможности будут переведены из другой компании Группы. Общая стратегия Группы не предусматривает заключения контрактов с производными инструментами.

Риск колебания справедливой стоимости и денежных средств в связи с изменениями процентных ставок

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

Группа обладает развитой системой управления риском ликвидности для управления краткосрочным, среднесрочным и долгосрочным финансированием. Руководство осуществляет постоянный мониторинг прогнозируемых и фактических денежных потоков и анализирует графики погашения финансовых активов и обязательств, а также осуществляет процедуры детального бюджетирования.

5. Основные средства

	Земля	Здания и сооружения	Итого
<i>Первоначальная стоимость</i>			
На 31 декабря 2014г.	1 756 030	-	1 756 030
Поступления	-	1 087	1 087
На 31 декабря 2015г.	1 756 030	1 087	1 757 117
Реклассификация в категорию инвестиционной собственности	(435 403)	-	(435 403)
Реклассификация в категорию запасов	(127 813)	-	(127 813)
Приобретены путем объединения бизнесов	-	1 207	1 207
На 31 декабря 2016г.	1 194 814	2 294	1 195 108
<i>Амортизация и обесценение</i>			
На 31 декабря 2014г.	-	-	-
Начисления амортизации	-	(36)	(36)
На 31 декабря 2015г.	-	(36)	(36)
Начисления амортизации	-	(72)	(72)
На 31 декабря 2016г.	-	(108)	(108)
<i>Чистая балансовая стоимость</i>			
На 31 декабря 2014г.	1 756 030	-	1 756 030
На 31 декабря 2015г.	1 756 030	1 051	1 757 081
На 31 декабря 2016г.	1 194 814	2 186	1 195 000

В отчетном периоде в результате приобретения Компанией дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС» поступили машины и оборудование.

В отчетном периоде Группой проведена реклассификация из категории основных средств в состав инвестиционной собственности и в состав запасов части площади земельных участков в размере соответственно 27 592 кв.м и 9 824,5 кв.м, которую в соответствии с проектом капитального строительства планируется использовать для строительства в Республике Татарстан объектов, предназначенных соответственно для сдачи в аренду (офисные, торговые и развлекательные центры) и для продажи (жилая недвижимость).

Общая площадь земельных участков, расположенных в Республике Татарстан, составляет 108 640 кв.м, в том числе, земельный участок площадью 14 640 кв.м. по адресу: г. Казань, Вахитовский район, ул. Петербургская (литер А), земельный участок площадью 90 000 кв.м. по адресу: г. Казань, Советский район, ул. Патриса Лумумбы и земельные участки площадью 1 180 кв.м и 2 820 кв.м по адресу г. Казань, ул. Ново-Песочная.

Активы, переданные в качестве обеспечения

Земельный участок площадью 14 640 кв.м. по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Петербургская (литер А) и земельный участок площадью

90 000 кв.м. по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Патриса Лумумбы, с момента получения в качестве вноса в акционерный капитал и по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года находятся в залоге. Залоговая стоимость земельных участков по состоянию на 31 декабря 2016 года составляет 100 000 тыс. руб. и 1 774 970 тыс. руб., по состоянию на 31 декабря 2015 года - 100 000 тыс. руб. и 1 804 660 тыс. руб. соответственно.

6. Инвестиционная собственность

	2016	2015
Сальдо на начало периода	-	-
Реклассификация из категории основных средств (*)	435 403	-
Накопленный купонный доход	23 185	-
Приобретение путем объединения бизнесов (**)	1 047 670	-
Трансляционные разницы	(149 167)	-
Сальдо на конец периода	1 357 091	-

(*) В отчетном периоде Группой проведена реклассификация из категории основных средств в состав инвестиционной собственности части площади (25%) земельных участков в размере 27 592 кв.метров стоимостью 435 403 тыс. руб., которую в соответствии с проектом капитального строительства в Республике Татарстан планируется для объектов, предназначенных для сдачи в аренду (офисные, торговые и развлекательные центры).

В отчетном периоде Группа привлекла денежные средства путем размещения биржевых облигаций для реализации проекта по строительству объектов недвижимости, предназначенных для сдачи в аренду. Группа капитализирует в составе инвестиционной собственности накопленный купонный доход в размере 23 185 тыс. руб. по размещенным биржевым облигациям в качестве затрат на строительство пропорционально стоимости строительства объектов, предназначенных для сдачи в аренду.

(**) В отчетном периоде в результате приобретения Компанией дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС» поступили земельные участки по рыночной стоимости в размере 1 047 670 тыс. руб., подтвержденной на дату приобретения на основании отчета независимого оценщика, сертифицированного Палатой независимых оценщиков в Республике Болгария, город Варна. По состоянию на 31 декабря 2016 года с учетом изменения курса валюты с даты приобретения рыночная стоимость земельных участков составляет 898 504 тыс. руб.

Справедливая стоимость инвестиционной собственности в части земельных участков не подвергалась корректировкам по сравнению с балансовой стоимостью земельных участков до реклассификации из категории основных средств, поскольку по результатам анализа Группой не выявлены расхождения при сопоставлении с рыночной стоимостью аналогичных земельных участков на конец отчетного года в том же месте расположения. Соответственно справедливая стоимость земельных участков является повторяющейся оценкой справедливой стоимости на начало и конец отчетного периода.

7. Запасы

В отчетном периоде Группой проведена реклассификация из категории основных средств в состав запасов части площади в размере 9 824,5 кв.метров (7%) стоимостью 127 813 тыс. руб. из общей площади земельного участка (90 000 кв.м), расположенного в Республике Татарстан (г. Казань), которую в соответствии с проектом капитального строительства планируется использовать для строительства объектов (жилой недвижимости) для продажи.

В связи со строительством объектов жилой недвижимости, предназначенных для продажи, Группа привлекла в отчетном периоде денежные средства путем выпуска биржевых облигаций. Часть капитализированного накопленного купонного дохода по размещенным биржевым облигациям Группа включила в составе запасов.

Накопленный купонный доход по размещенным биржевым облигациям распределяется для отражения в составе запасов пропорционально стоимости объектов, предназначенных для продажи, в общей плановой стоимости строительства. В консолидированном отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 года капитализированные затраты по денежным средствам, привлеченным на строительство объектов жилой недвижимости для продажи, отражены в составе запасов в сумме 26 842 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2016 года общие затраты, отраженные в составе запасов, связанные со строительством объектов жилой недвижимости, составляют 154 655 тыс. руб.

8. Займы выданные

	<u>На 31 декабря 2016</u>	<u>На 31 декабря 2015</u>
Долгосрочные займы	319 175	352 515
Краткосрочные займы	93 830	29 211
Итого	<u>413 005</u>	<u>381 726</u>

Долгосрочные займы, выданные связанным сторонам (ООО «Болгария Эйр»), составляют по состоянию на 31 декабря 2016 года 304 464 тыс. руб. (на 31 декабря 2015 года 352 515 тыс. руб.).

Краткосрочные займы, выданные связанным сторонам (ООО «Болгария Эйр»), составляют по состоянию на 31 декабря 2016 года 52 959 тыс. руб. (на 31 декабря 2015 года 29 211 тыс. руб.).

9. Денежные средства и их эквиваленты

	<u>На 31 декабря 2016</u>	<u>На 31 декабря 2015</u>
Денежные средства на счетах в банках	5 740	18
Денежные средства в кассе	86	62
Итого	<u>5 826</u>	<u>80</u>

10. Акционерный капитал

Обыкновенные акции

	<u>На 31 декабря 2016</u>	<u>На 31 декабря 2015</u>
Выпущенные и полностью оплаченные акции, шт.	2 110 524	2 110 524
Номинальная стоимость 1 обыкновенной акции, тыс. руб.	<u>1</u>	<u>1</u>

В акционерный капитал внесено имущество в виде земельных участков и денежные средства:

- ООО «Болгария Эйр» внесен земельный участок, принадлежащий ООО «Болгария Эйр» на праве собственности. Стоимость данного имущества составила 60 510 тыс. руб.;
- ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ» внесен земельный участок, принадлежащий ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ» на праве собственности. Стоимость данного имущества составила 1 170 870 тыс. руб.;
- АД «ТЕХНОИМПОРТЭКСПОРТ» внесены денежные средства в размере 354 494 тыс. руб. и земельный участок, принадлежащий АД «ТЕХНОИМПОРТЭКСПОРТ» на праве собственности. Стоимость земельного участка составила 524 650 тыс. руб.

Акции Компании, распределенные при его учреждении, на отчетную дату полностью оплачены. Не менее 50% акций Компании, распределенных при его учреждении, оплачено в течение 3 (трех) месяцев с момента государственной регистрации Компании.

11. Кредиты и займы

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Долгосрочные кредиты и займы	660 862	-
Краткосрочные кредиты и займы	407 011	-
Проценты к уплате по выпущенным долговым ценным бумагам	<u>21 313</u>	<u>-</u>
Итого	<u>1 089 786</u>	<u>-</u>

В апреле 2016 года Компания привлекла денежные средства путем размещения биржевых облигаций в количестве 665 000 (Шестьсот шестьдесят пять тысяч) штук номинальной стоимостью 1 000 (одна тысяча) рублей каждая со сроком погашения в 3 640-й (три тысячи шестьсот сороковой) день с даты начала размещения. Выплата купонного дохода по выпущенным облигациям предусмотрена через каждые полгода. Размер процентов по 1-6 купону составляет 74,79 рубля по одной облигации.

Обязательства по размещенным биржевым облигациям по состоянию на 31 декабря 2016 года отражены в составе долгосрочных и краткосрочных кредитов и займов в консолидированной финансовой отчетности Группы в размере 428 324 тыс. руб. и 660 862 тыс. руб., соответственно.

12. Отложенные налоги

Отложенные налоговые обязательства рассчитаны состоянию на отчетную дату полностью по всем временным разницам методом обязательств с использованием ставки налога в размере 10 %, действующий в 2016 году, и которая ожидается, что будет применяться, когда отложенные налоговые обязательства будут погашены/(возмещены).

По состоянию на 31 декабря 2016 года отложенные налоговые обязательства отражены в консолидированной финансовой отчетности в размере 42 207 тыс. руб. Отложенные налоговые обязательства были признаны в отношении временных разниц, связанных с переоценкой недвижимого имущества дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС». По состоянию на 31 декабря 2015 года отложенные налоговые обязательства у Группы отсутствуют.

Отложенные налоговые активы по состоянию на 31 декабря 2016 года и на 31 декабря 2015 года у Группы отсутствуют.

13. Финансовые доходы и расходы

	2016	2015
Процентные доходы по выданным займам, оцениваемым по амортизированной стоимости	34 024	29 828
Процентные расходы по выпущенным облигациям, оцениваемым по амортизированной стоимости	(29 646)	-
Итого чистый финансовый доход	4 378	29 828

14. Прибыль от приобретения финансового актива

Группа в отчетном периоде заключила сделку по приобретению прав требований по договорам займа.

Общая сумма требований на дату приобретения Группой составляет 3 141 тыс. евро, в том числе 2 287 тыс. евро – основной долг по договору займа, 854 тыс. евро – непогашенные проценты.

Выкупная стоимость прав требования составляет 1 445 тыс. евро, в том числе 1 030 тыс. евро – за основной долг, 415 тыс. евро – за непогашенные проценты.

Разница между общей суммой приобретенных прав требований по денежным обязательствам на дату заключения сделки и суммой выкупа в полном объеме была признана Группой в составе прибыли отчетного периода.

15. Операционная аренда

Обязательства по операционной аренде – Группа выступает в качестве арендатора

Группа заключила договор операционной аренды с обществом с ООО «Болгария Эйр» на аренду помещения площадью 26 (Двадцать шесть) кв. м. в нежилом здании, расположенном по адресу: РФ, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 20, стр. 1. В соответствии с договором сумма арендной платы установлена в сумме, эквивалентной 40 (сорок) евро за кв.м. в месяц (без учета НДС). Арендная плата оплачивается ежемесячно в рублях по курсу ЦБ РФ, действующему на дату оплаты. Срок действия договора – 11 месяцев. Группа пролонгирует договор на ежегодной основе.

16. Объединение бизнеса в течение отчетного периода

18 апреля 2016 года Группа приобрела 100 % долю в дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС», основной деятельностью которой является строительство и эксплуатация спортивных объектов и сооружений, гольф полей, стадионов и прочих объектов.

Ниже приводится справедливая стоимость приобретенных идентифицируемых активов и обязательств, стоимость приобретения и гудвил:

	Учетная стоимость	Корректировка	Справедливая стоимость
Внеоборотные активы	838 559	163 824	1 002 383
Оборотные активы	64 214	-	64 214
Долгосрочные обязательства	(258 854)	-	(258 854)
Краткосрочные обязательства	(331 354)	-	(331 354)
Итого чистые активы	312 565	163 824	476 389

На момент приобретения у дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС» были основные средства (земельные участки, машины и оборудование) балансовой стоимостью 898 711 тыс. руб., рыночная стоимость которых на основании независимой оценки на дату приобретения Группой дочерней организации составляет 1 049 078 тыс. руб. Оценку основных средств ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС» проводил независимый оценщик, сертифицированный Палатой независимых оценщиков в Республике Болгария, город Варна.

Ниже приводится балансовая стоимость гудвила:

Денежные средства уплаченные	570 192
Справедливая стоимость	(476 389)
Гудвил	93 803

Основными факторами, ведущими к признанию гудвила, являются перспективы по получению Группой доходов в результате реализации масштабного инвестиционного проекта, связанного со строительством современного гольф поля в городе Банско. Этот город в последнее время стал наиболее перспективной и быстро развивающейся болгарской и европейской дестинацией круглогодично.

17. Расчеты и операции со связанными сторонами

В соответствии с МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах» связанными считаются стороны, одна из которых имеет возможность контролировать или в значительной степени влиять на операционные и финансовые решения другой стороны. При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание содержание взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма.

Связанные стороны могут вступать в сделки, которые не проводились бы между несвязанными сторонами. Цены и условия таких сделок могут отличаться от цен и условий сделок между несвязанными сторонами. Руководство считает, что Группа имеет соответствующие процедуры для определения и надлежащего раскрытия сделок со связанными сторонами.

Связанными сторонами Группы являются:

- Единоличное общество с ограниченной ответственностью «ЕСКАНА РУСИЯ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, размер доли составляет 53,82 %;
- Акционерное общество «ТЕХНОИМПОРТЭКСПОРТ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, размер доли составляет 41,65%;
- Общество с ограниченной ответственностью «Болгария Эйр», размер доли составляет 2,87%;
- Небанковская кредитная организация закрытое акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий» – 1,66%.
- генеральный директор Штерянов Владимир Бойчев - единоличный исполнительный орган Компании.

Группа выдала займ обществу с ограниченной ответственностью «Болгария Эйр» на основании договора займа от 26.09.2014 № 1 и дополнительного соглашения от 01.10.2014 № б/н к нему. Ставка по договору займа составляет 8,25% годовых, проценты уплачиваются ежемесячно. Погашение займа осуществляется в период с ноября 2016 года по сентябрь 2024 года. По состоянию на 31 декабря 2016 года сумма займа составляет 350 136 тыс. руб., (на 31 декабря 2015 года 361 554 тыс. руб.), дебиторская задолженность по начисленным процентам на 31 декабря 2016 года составляет 20 162 тыс. руб. (на 31 декабря 2015 года 2 445 тыс. руб.).

Арендные платежи по договору субаренды офиса от 12 мая 2014 года № А-02-2014, заключенному со связанной стороной обществом с ограниченной ответственностью «Болгария Эйр», за 2016 год составили 1 066 тыс. руб и (за 2015 год 859 тыс. руб.). По состоянию на 31 декабря 2016 года арендные платежи полностью оплачены, по состоянию на 31 декабря 2015 года кредиторская задолженность Группы по арендным платежам составляет 285 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года два земельных участка Группы находятся в залоге в соответствии с условиями кредитных договоров. Информация раскрыта в примечании 5 «Основные средства».

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2016 года
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

На 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года к ключевому управленческому персоналу относится генеральный директор, иные лица, наделенные полномочиями и несущие ответственность за планирование, направление деятельности Группы и контроль за ней.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Начисленная заработная плата	3 484	120
Страховые взносы	1 045	36
Итого	<u>4 529</u>	<u>136</u>

18. События после отчетной даты

События после отчетной даты в Группе отсутствуют.