

Группа ИНГРАД

**Консолидированная финансовая отчетность
в соответствии с Международными стандартами
финансовой отчетности за год, закончившийся
31 декабря 2017 года,
и аудиторское заключение независимых аудиторов**

СОДЕРЖАНИЕ

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о финансовом положении	1
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	2
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	3
Консолидированный отчет о движении денежных средств	4

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1	Описание деятельности	5
2	Основы подготовки консолидированной финансовой отчетности	6
3	Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики	7
4	Изменения в представлении консолидированной финансовой отчетности	19
5	Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций	20
6	Приобретение под общим контролем	23
7	Основные средства	24
8	Инвестиционная недвижимость	25
9	Товарно-материальные запасы	27
10	Предоплаты (Авансы выданные)	28
11	Дебиторская задолженность	28
12	Займы выданные	29
13	Денежные средства и их эквиваленты	30
14	Уставный капитал	31
15	Добавочный капитал	31
16	Налог на прибыль	31
17	Кредиты и займы полученные	33
18	Кредиторская задолженность	35
19	Авансы, полученные от покупателей	35
20	Резервы	35
21	Условные обязательства	36
22	Выручка	37
23	Договоры на строительство	38
24	Себестоимость реализации	38
25	Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	38
26	Финансовые расходы	39
27	Прочие расходы, нетто	39
28	Убыток на акцию	40
29	Операции со связанными сторонами	40
30	Сегментная информация	41
31	Управление финансовыми рисками и капиталом	43
32	Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость	46
33	Неконтролирующая доля участия	47
34	События после отчетной даты	49
35	Прочие раскрытия	49



Аудиторское заключение независимых аудиторов

Акционерам и Совету директоров ПАО «ИНГРАД»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Публичного акционерного общества «ИНГРАД» (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.

Аудиторская фирма ПАО «ИНГРАД»
Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц
за № 102770010024
Москва, Россия

Независимый аудитор АО «КПМГ» (компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации) член сети независимых фирм КРМГ (клуба) и ассоциация КРМГ (ассоциация) (Содружество КРМГ) (International) зарегистрирована во законном государстве Швейцария

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 102770010024

Член Сводного реестра организаций аудиторов – Российский Союз Аудиторов Ассоциация. Основной регистрационный номер в Едином реестре аудиторских организаций – 116.031002103



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.

Оценка инвестиционной недвижимости

См. примечание 8 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита

Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита

Инвестиционная недвижимость Группы представляет собой земельные участки, использование которых по оценкам руководства носит неопределенный характер, и учитывается по справедливой стоимости, которая на 31 декабря 2017 года составляет 16,495 миллионов рублей.

Справедливая стоимость земельных участков определяется сравнительным методом на основании цены реализации ближайших аналогов и корректировок на разницы с характеристиками земельных участков Группы.

Оценка справедливой стоимости требует применения профессиональных суждений в ходе подбора аналогов и допущений, в том числе в отношении корректировок к ценам аналогов, которым присуща существенная степень неопределенности особенно в условиях волатильной экономической ситуации.

Изменение в вышеупомянутых допущениях и оценках может привести к существенным изменениям справедливой стоимости.

Мы проанализировали процесс, которому следовало Руководство Группы при определении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включая привлечение независимого оценщика.

Мы оценили компетентность и опыт независимого оценщика.

Мы привлекли наших собственных специалистов по оценке для проведения аудиторских тестов на выборочной основе в отношении справедливой стоимости, определенной независимым оценщиком. Помимо прочих процедур, мы критически оценили сопоставимость использованных аналогов с участками Группы, сравнили использованные цены продаж с доступной рыночной информацией и проанализировали сделанные допущения в отношении корректировок к ценам аналогов.

Мы проанализировали причины существенных изменений в справедливой стоимости на 31 декабря 2017 года по сравнению с 31 декабря 2016 года.

Возмещаемость товарно-материальных запасов

См. примечание 9 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита

Товарно-материальные запасы Группы, которые по состоянию на 31 декабря 2017 года составляют 54,844 миллиона рублей, в основном представлены объектами недвижимости в строящихся проектах.

Руководство Группы на регулярной основе проводит анализ незавершенного строительства с целью выявления объектов, балансовая стоимость которых на отчетную дату превышает чистую цену продажи. По каждому строящемуся проекту в целях определения чистой цены продажи готовятся модели дисконтирования будущих денежных потоков, в том числе с привлечением независимого оценщика по некоторым из них.

Построение указанных моделей предполагает применение допущений и значительного профессионального суждения. Кроме того, существует неопределенность в отношении прогнозирования дисконтированных денежных потоков.

Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита

Мы проанализировали процесс бюджетирования в Группе, лежащий в основе выявления проектов, объекты в которых могут быть проданы с отрицательной или низкой доходностью.

Мы выборочно протестировали точность моделей расчета чистой цены продажи, подготовленных руководством или независимым оценщиком, а также критически оценили использованные ключевые входящие данные, включая:

- на выборочной основе мы сопоставили составляющие затрат на завершение строительства в моделях с характеристиками проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации, и актуализированными бюджетами;
- на выборочной основе мы сравнили прогнозируемые цены продаж в строящихся объектах с фактическими ценами, предлагаемыми в открытом доступе Группой и конкурентами на сопоставимые объекты.

Мы оценили компетентность и опыт независимого оценщика.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на примечание 4 к консолидированной финансовой отчетности, в котором изложено, что сравнительные показатели по состоянию на 31 декабря 2016 года и за год, закончившийся на указанную дату, были пересчитаны. Наше мнение не было модифицировано в отношении этого обстоятельства.

Прочие сведения в отношении сравнительных показателей

Аудит консолидированных финансовых отчетностей Группы по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года (на основе которой был подготовлен консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 1 января 2016 года) и за годы, закончившиеся на указанные даты, за исключением корректировок, описанных в примечании 4 к консолидированной финансовой отчетности, был проведен другими аудиторами, чьи заключения от 19 апреля 2017 года и 29 апреля 2016 года, соответственно, содержали немодифицированное мнение о тех отчетах.

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, описанных в примечании 4, которые были применены для пересчета сравнительных показателей 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. Мы не были привлечены к проведению аудита, обзорной проверки или выполнению каких-либо процедур в отношении консолидированной финансовой отчетности Группы по состоянию на и за годы, закончившиеся 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года, за исключением процедур в отношении корректировок, описанных в примечании 4 к консолидированной финансовой отчетности. Соответственно, мы не выражаем мнения или какой-либо иной формы уверенности в отношении тех финансовых отчетностей в целом. Однако, по нашему мнению, такие 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

25 апреля 2018 года



Группа ИНГРАД
Консолидированный отчет о финансовом положении

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года (пересчитано)	1 января 2016 года (пересчитано)
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства	7	196 151	18 836	114 804
Инвестиционная недвижимость	8	16 494 520	15 583 248	18 330 607
Отложенные налоговые активы	16	2 425 997	162 263	3 708 954
Дебиторская задолженность	11	437 063	261 457	424 454
Займы выданные	12	2 183 078	-	-
Прочие внеоборотные активы		28 165	9 804	24 414
Итого внеоборотные активы		21 764 974	16 035 608	22 603 233
Оборотные активы				
Товарно-материальные запасы	9	54 843 892	6 179 685	11 168 337
Предоплаты (Авансы выданные)	10	4 574 682	221 481	360 155
Дебиторская задолженность	11	2 233 044	1 545 188	1 553 250
Авансовые платежи по налогу на прибыль		3 837	1 459	3 619
Займы выданные	12	556 221	314 789	986 447
Краткосрочные банковские депозиты		-	51 630	76 508
Денежные средства и их эквиваленты	13	2 338 921	142 095	69 074
Итого оборотные активы		64 550 597	8 456 327	14 217 390
ИТОГО АКТИВЫ		86 315 571	24 491 935	36 820 623
КАПИТАЛ				
Уставный капитал	14	41 216 541	15 220 793	15 220 793
Добавочный капитал	15	46 226 078	46 226 126	46 226 126
Непокрытый убыток		(70 729 862)	(58 752 430)	(53 402 126)
Капитал, причитающийся собственникам Компании		16 712 757	2 694 489	8 044 793
Неконтролирующая доля участия	33	(3 395)	-	193 083
ИТОГО КАПИТАЛ		16 709 362	2 694 489	8 237 876
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Долгосрочные обязательства				
Отложенные налоговые обязательства	16	1 594 898	1 050 840	1 121 853
Кредиты и займы полученные	17	42 942 945	1 195 258	1 776 432
Итого долгосрочные обязательства		44 537 843	2 246 098	2 898 285
Краткосрочные обязательства				
Кредиты и займы полученные	17	9 718 100	15 356 916	18 251 975
Кредиторская задолженность	18	2 471 776	749 143	1 388 324
Авансы, полученные от покупателей	19	11 500 265	1 853 953	5 033 202
Текущие налоговые обязательства		168 429	153 577	606 658
Резервы	20	1 209 796	1 437 759	404 303
Итого краткосрочные обязательства		25 068 366	19 551 348	25 684 462
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		69 606 209	21 797 446	28 582 747
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		86 315 571	24 491 935	36 820 623

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством и подписана 25 апреля 2018 года.

Президент

Поселёнов П.А.

Директор Департамента финансов

Барсуков П.Г.

Примечания на страницах с 5 по 50 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Группа ИНГРАД

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2017 год	2016 год (пересчитано)
Выручка	22	8 238 630	6 175 189
Себестоимость реализации	24	(7 268 675)	(7 825 788)
Валовая прибыль/(убыток)		969 955	(1 650 599)
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	25	(1 831 733)	(1 076 200)
Чистая прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	8	184 667	(1 006 688)
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	8	11 146	582 206
Финансовые доходы		171 366	136 783
Финансовые расходы	26	(2 297 548)	(1 340 283)
Курсовые разницы		49 453	2 339 842
Прочие расходы, нетто	27	(247 135)	(349 135)
Убыток до налогообложения		(2 989 829)	(2 364 074)
Доходы/(расходы) по налогу на прибыль	16	283 979	(3 179 313)
Убыток за год		(2 705 850)	(5 543 387)
Убыток, относимый на:			
- собственников Компании		(2 679 544)	(5 523 192)
- неконтролирующую долю участия	33	(26 306)	(20 195)
Прочий совокупный доход		-	-
Общий совокупный доход за год		(2 705 850)	(5 543 387)
Общий совокупный доход, причитающийся:			
- собственникам Компании		(2 679 544)	(5 523 192)
- неконтролирующей доле участия	33	(26 306)	(20 195)
Базовый и разводненный убыток на одну акцию, причитающийся собственникам Компании (в российских рублях на акцию):	28	(119,54)	(362,87)

Примечания на страницах с 5 по 50 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Группа ИНГРАД
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале

	Прим.						
(в тысячах российских рублей)	Уставный капитал	Добавочный капитал	Непокрытый убыток	Эффект от пересчета валют	Капитал, причитающийся собственникам Компании	Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
Остаток на 1 января 2016 года (отражено)	15 220 793	46 226 126	(49 287 781)	(4 114 345)	8 044 793	193 083	8 237 876
<i>Корректировка</i>							
Реклассификация резерва по пересчету валют	-	-	(4 114 345)	4 114 345	-	-	-
Остаток на 1 января 2016 года (пересчитано)	15 220 793	46 226 126	(53 402 126)	-	8 044 793	193 083	8 237 876
Убыток и прочий совокупный доход за 2016 год (пересчитано)	-	-	(5 523 192)	-	(5 523 192)	(20 195)	(5 543 387)
Выбытие неконтролирующей доли участия в дочерних организациях	33	-	172 888	-	172 888	(172 888)	-
Остаток на 31 декабря 2016 года (пересчитано)	15 220 793	46 226 126	(58 752 430)	-	2 694 489	-	2 694 489
Убыток и прочий совокупный доход за 2017 год	-	-	(2 679 544)	-	(2 679 544)	(26 306)	(2 705 850)
Выпуск обыкновенных акций	14	(300)	-	-	25 999 700	-	25 999 700
Выкуп собственных акций	14	(4 252)	252	-	(4 000)	-	(4 000)
Результат от приобретения дочерних обществ под общим контролем	6	-	(9 297 888)	-	(9 297 888)	22 911	(9 274 977)
Остаток на 31 декабря 2017 года	41 216 541	46 226 078	(70 729 862)	-	16 712 757	(3 395)	16 709 362

Примечания на страницах с 5 по 50 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Группа ИНГРАД
Консолидированный отчет о движении денежных средств

	Прим.	2017 год	2016 год (пересчитано)
Движение денежных средств от операционной деятельности			
Денежные поступления от покупателей		4 816 048	4 194 233
Денежные платежи поставщикам		(6 396 361)	(1 843 611)
Выплаты персоналу		(555 299)	(340 410)
Уплата налогов и сборов, кроме налога на прибыль		(430 105)	(298 515)
Уплата налога на прибыль		(95 008)	(109 801)
Проценты уплаченные		(3 772 442)	(1 402 365)
Прочие платежи		(206 722)	(18 199)
Чистое (использование)/ поступление денежных средств в/ от операционной деятельности		(6 639 889)	181 332
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности			
Выданные займы		(13 817 666)	(1 042 090)
Поступления от погашения выданных займов		5 175 595	1 736 314
Размещение краткосрочных депозитов в банках		(42 991)	(105 266)
Поступления от погашения краткосрочных банковских депозитов		94 117	127 870
Полученные проценты		175 924	152 433
Поступления от продажи дочерних компаний		1 500	-
Денежные средства приобретенных дочерних компаний		960 606	-
Чистое поступление от продажи инвестиционной недвижимости		349 915	457 450
Поступления от продажи основных средств		599	1 366
Приобретение активов для продажи		-	(347 093)
Поступление от продажи активов для продажи		350 000	-
Приобретение основных средств и прочих внеоборотных активов		(41 461)	(7 192)
Чистое (использование)/поступление денежных средств в/ от инвестиционной деятельности		(6 793 862)	973 792
Движение денежных средств от финансовой деятельности			
Уменьшение задолженности по финансовой аренде		(2 679)	(2 681)
Выкуп неконтролирующей доли в дочерних компаниях		-	(2 830)
Поступления от выпуска акций		10 000 000	-
Выкуп собственных акций		(4 000)	-
Затраты, связанные с выпуском акций		(300)	-
Привлечение кредитов и займов		22 751 837	1 322 380
Погашение кредитов и займов		(22 114 553)	(2 378 771)
Размещение облигационного займа		15 000 000	-
Погашение облигационного займа		(9 999 753)	-
Чистое поступление/(использование) денежных средств в/ от финансовой деятельности		15 630 552	(1 061 902)
Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты		25	(20 201)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		2 196 826	73 021
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	13	142 095	69 074
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	13	2 338 921	142 095

Примечания на страницах с 5 по 50 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

1 Описание деятельности

ПАО «ИНГРАД» (далее – «Компания») была учреждена в г. Москве, Российской Федерации, 4 сентября 2002 года в форме открытого акционерного общества (перерегистрирована в качестве публичного акционерного общества в июле 2015 года) и осуществляет деятельность в соответствии с нормами российского законодательства. В декабре 2017 года ПАО «ОПИН» было переименовано в ПАО «ИНГРАД». Акции Компании котируются на Московской бирже.

Основным видом деятельности Компании и ее дочерних компаний (далее - «Группа») является инвестирование в проекты строительства жилья и реализация объектов недвижимости. По состоянию на 31 декабря 2017 года Группа занималась девелопментом жилых комплексов и жилых поселков в Московской области и г. Москве.

Центральный офис Компании расположен по адресу: Российская Федерация, 129090, г. Москва, Олимпийский проспект, д. 14.

В результате объединения ПАО «ОПИН» и АО «Инград», ранее находившихся под общим контролем ООО «Концерн «РОССИУМ», была образована Группа ПАО «ИНГРАД» (Примечание 6). Основными компаниями вновь созданной Группы являются ПАО «ИНГРАД», АО «Инград», ООО «Инград недвижимость», которые выступают в роли управляющей компании, застройщика в строительных проектах, держателя инвестиционной собственности и продавцом объектов недвижимости соответственно.

Информация о дочерних обществах Группы представлена в Примечании 35.

По состоянию на 31 декабря 2017 и 31 декабря 2016 года материнской компанией Группы являлось ООО «Концерн «РОССИУМ». По состоянию на 31 декабря 2017 и 31 декабря 2016 года Группа контролировалась Авдеевым Р.И.

Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

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

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

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

2 Основы подготовки консолидированной финансовой отчетности

Заявление о соответствии МСФО

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») за год, закончившийся 31 декабря 2017 года.

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

Использование расчетных оценок и допущений

Руководство Группы при подготовке консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО использует ряд расчетных оценок, допущений и профессиональных суждений, которые влияют на то, как принимаются 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 консолидированной финансовой отчетности, а также информация о допущениях и неопределенности в отношении расчетных оценок, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуются изменить отраженные в консолидированной финансовой отчетности показатели, представлена в следующих примечаниях:

- Приобретение под общим контролем – Примечание 6;
- Инвестиционная недвижимость – Примечание 8;
- Запасы – Примечание 9;
- Дебиторская задолженность - Примечание 11;
- Займы выданные - Примечание 12;
- Отложенные налоговые активы и обязательства – Примечание 16;
- Резерв на завершение строительства - Примечание 20;
- Условные обязательства – Примечание 21.

Оценка справедливой стоимости

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

Группа установила систему контроля в отношении оценки справедливой стоимости. В рамках этой системы действуют: группа специалистов по оценке – в части недвижимости - и специалисты финансового отдела – в части финансовых инструментов.

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:

2 Основы подготовки консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

- 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 следующих примечаниях:

- Инвестиционная недвижимость – Примечание 8;
- Финансовые инструменты – Примечание 32.

Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности

Функциональной и презентационной валютой Группы является российский рубль (далее – рубль или руб.). Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до (ближайшей) тысячи, если не указано иное.

3 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики

Принципы консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность Группы и ее дочерних компаний по состоянию на 31 декабря 2017 года.

Дочерние компании

Дочерними являются компании, контролируемые Группой.

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

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

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

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

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

3 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Объединение бизнеса

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

Приобретение контроля в капитале компаний, которые не ведут операционную деятельность, а являются держателями актива, ставшей причиной такого приобретения в целях его дальнейшего использования Группой отражается в учете как приобретение актива. Возмещение, уплаченное за такие компании, отражается как покупная стоимость актива за вычетом других активов и обязательств, идентифицируемых в ходе приобретения и признаваемых по их справедливой стоимости.

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

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в компаниях, находящихся под общим контролем материнской компании Группы, учитываются на дату совершения сделки. Приобретенные активы и обязательства признаются по их балансовой стоимости, отраженной в отчетности по МСФО приобретенной дочерней компании на дату сделки. В случае возникновения разниц между вознаграждением и балансовой стоимостью чистых активов Группа отражает разницу в капитале.

Гудвил

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

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

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

Утрата контроля

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

Операции, исключаемые при консолидации

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

Неконтролирующая доля участия

Доли неконтролирующих собственников представляют собой их доли владения в чистых активах дочерних компаний, не причитающиеся прямо или опосредованно Группе, и отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении в составе собственных средств, отдельно от собственных средств, причитающихся акционерам Группы. Изменение неконтролирующей доли участия отражается непосредственно в капитале.

3 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

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

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

Общий совокупный доход относится на владельцев Компании и на неконтрольные доли участия, даже если это приводит к дефицитному сальдо неконтролирующей доли участия.

Уставы всех дочерних предприятий, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, содержат запрет на требование оплаты доли участника в случае выхода одного из участников. В следствие этого неконтролирующая доля участия в таких дочерних предприятиях признается в составе капитала.

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов дочерних предприятий.

Методика пересчета в функциональную валюту

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

Обменный курс

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

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Российский рубль/Доллар США	57,6002	60,6569
Российский рубль/Евро	68,8668	63,8111

Финансовые инструменты

Непроизводные финансовые активы

Непроизводные финансовые инструменты Группы принадлежат к следующим категориям: займы выданные и дебиторская задолженность.

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

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

Займы выданные и дебиторская задолженность

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

3 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

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

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

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

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

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

Все убытки от обесценения и списания займов выданных и дебиторской задолженности отражаются в составе прибыли или убытка и подлежат восстановлению исключительно в том случае, если последующее увеличение возмещаемой стоимости может быть объективно связано с событием, произошедшим после признания убытков от обесценения, за исключением случаев, когда займы предоставлены собственникам или связанным сторонам, уполномоченным собственником действовать от его имени.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают деньги в кассе, расчетные счета в банках и банковские вклады до востребования и краткосрочные депозиты сроком размещения менее трех месяцев, а для целей отчета о движении денежных средств - банковские овердрафты. Денежные средства и их эквиваленты отражаются по амортизированной стоимости в консолидированном отчете о финансовом положении.

Непроизводные финансовые обязательства

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

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

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

Такие обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости. Затраты по сделке, которые прямо относятся к их приобретению капитализируются. После первоначального признания

3 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

указанные финансовые обязательства отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

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

Капитализация затрат по кредитам и займам

Расходы по кредитам и займам, непосредственно относимые на стоимость незавершенного строительства (запасов) или создания любых других квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут готовы к целевому использованию или продаже.

Дата начала капитализации наступает, когда (а) Группа несет расходы, связанные с квалифицируемым активом; (б) она несет затраты по займам; и (в) она предпринимает действия, необходимые для подготовки актива к предполагаемому использованию или продаже.

Группа капитализирует затраты по займам, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела расходы по квалифицируемым активам. Капитализированные затраты по займам рассчитываются на основе средней ставки финансирования Группы (средневзвешенная процентная ставка применяется к стоимости квалифицируемых активов), за исключением случаев, когда средства заимствованы непосредственно для создания квалифицируемого актива.

Фактические затраты по займам капитализируются в стоимость капитализируемых активов в течение периода строительства, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

Все прочие расходы по кредитам и займам учитываются в составе расходов периода, к которому они относятся.

Взаимозачет активов и обязательств

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

Акционерный капитал

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

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

Собственные акции, выкупленные у акционеров

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

Дивиденды

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

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

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

3 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Прибыль/(убыток) на акцию

Прибыль/(убыток) на акцию представляет собой сумму прибыли/(убытка) за год, относящуюся к обыкновенным акциям Компании и разделенную на средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение года.

Основные средства

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

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

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

	<u>Срок полезного использования (кол-во лет)</u>
Здания	10-40
Сооружения	5-10
Машины и оборудование	5-20
Транспорт	5
Мебель и офисное оборудование	3-7

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

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

Нематериальные активы

Инвестиционные права

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

Прочие нематериальные активы

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

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

Амортизация нематериальных активов начисляется с целью списания активов в течение срока их полезного использования. Начисление амортизации производится на основе линейного метода с использованием установленных ежегодных норм от 2 до 10 лет.

3 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Аренда

Финансовая аренда

Договоры аренды, по условиям которых к арендатору переходят все существенные риски и выгоды, вытекающие из права собственности, классифицируются как финансовая аренда.

Группа, выступая арендатором, первоначально учитывает активы, арендованные по договорам финансовой аренды, по наименьшей из двух величин: справедливой стоимости арендованного имущества на начало срока аренды и текущей стоимости минимальных арендных платежей. Соответствующие обязательства перед арендодателем отражаются в отчете о финансовом положении в качестве обязательств по финансовой аренде в составе кредиторской задолженности. Если являющееся предметом лизинга имущество еще не построено, не установлено или не приобретено Группой на дату заключения договора лизинга или на дату возникновения условного обязательства, началом срока действия договора лизинга считается дата окончания строительства или установки имущества, либо дата приобретения имущества Группой.

Сумма арендных платежей распределяется между финансовыми расходами и суммой, уменьшающей обязательства по финансовому лизингу. Финансовый расход распределяется на соответствующие периоды в течение всего срока аренды для обеспечения постоянной нормы доходности в отношении обязательств по финансовому лизингу.

Операционная аренда

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

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

В случае досрочного расторжения договора операционной аренды любые платежи, подлежащие уплате арендодателю в качестве штрафных санкций, отражаются как расход в том периоде, когда был расторгнут договор.

Группа отражает в консолидированном отчете о финансовом положении активы, переданные по договорам операционной аренды, в соответствии с видами данных активов. Доход от операционной аренды отражается в составе прибыли и убытка равномерно в течение всего срока действия договора операционной аренды.

Запасы

Товарно-материальные запасы включают объекты незавершенного строительства и готовой продукции в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика и недвижимость предназначена для продажи.

Запасы включают строящиеся и готовые объекты жилой и коммерческой недвижимости, парковочные места и объекты инфраструктуры, предназначенные для продажи.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой стоимости возможной продажи. Чистая стоимость возможной продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию. Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основе понесенных затрат по строительству отдельного объекта. Общестроительные затраты, а также расходы на возведение объектов соцкультбыта и инфраструктуры, которые не предназначены для продажи или сдачи в аренду, распределяются на каждый объект пропорционально их площади.

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

Инфраструктура, выделенная в отдельные объекты запасов, может быть представлена образовательными учреждениями, медицинскими центрами, сетями, инженерными строениями и другими объектами инфраструктуры многоквартирных жилых комплексов и коттеджных поселков,

3 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

строящимися для последующей продажи коммерческим организациям или некоммерческим партнерствам, или передачи муниципальным учреждениям.

При осуществлении строительства жилой недвижимости Группа может принимать на себя дополнительные обязательства строить определенные объекты общественного пользования, в отношении которых предполагается, что компенсация, которая будет получена от покупателей, не возместит Группе затраты на их строительство, например, парковочные места. Если выполнение условий таких обязательств непосредственно связано со строительством возводимых Группой объектов жилой недвижимости на продажу, затраты на строительство таких объектов общественного пользования включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные обязательства.

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

Обесценение нефинансовых активов

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

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

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

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

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представлена имуществом, преимущественно земельными участками, находящимся в распоряжении Группы с целью получения дохода от повышения его стоимости и/или аренды. Инвестиционная недвижимость также включает в себя земельные участки с неопределенным назначением использования в будущем.

Инвестиционная недвижимость первоначально отражается по цене приобретения. Последующие затраты, относящиеся к инвестиционной недвижимости, увеличивают балансовую стоимость объекта инвестиций только тогда, когда существует высокая вероятность того, что Группа получит связанные с этими затратами будущие экономические выгоды, и их стоимость может быть надежно оценена. Все прочие последующие затраты признаются как расходы за период, в котором они были понесены.

Группа использует модель учета по справедливой стоимости для оценки инвестиционной недвижимости после первоначального признания. Таким образом, инвестиционная недвижимость отражается в консолидированном отчете о финансовом положении по справедливой стоимости. Прибыли и убытки, возникающие в связи с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе в том периоде, в котором они возникли.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости производится на регулярной основе преимущественно с использованием метода сравнительных продаж, что включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости и расчет корректировок

3 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

к этим ценам для отражения разниц между предлагаемыми объектами недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа.

Оценка инвестиционной недвижимости Группы и ее результаты рассматриваются и утверждаются один раз в год, в соответствии с годовой датой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Резервы

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

Резерв по налоговым обязательствам

Группа начисляет резервы по уплате налогов в отношении налоговых рисков, включая пени и штрафы, в случаях, когда налог подлежит уплате в соответствии с требованиями действующего законодательства. Такие резервы формируются и, при необходимости, корректируются за период, в течение которого налоговые органы могут проводить проверку полноты расчетов с бюджетом по налогам. По истечении указанного периода производится высвобождение резерва. Резервы по уплате налогов отражаются в составе расхода по налогу на прибыль или себестоимости реализованной продукции.

Обременительные договоры

Резерв в отношении обременительных договоров признается, если выгоды, ожидаемые Группой от выполнения такого договора, 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 суммы ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения договора.

Судебные иски

Группа выступает ответчиком по искам, предъявляемым контрагентами, в том числе покупателями и участниками долевого строительства в ходе хозяйственной деятельности Группы. Резерв по судебным искам отражает наилучшую оценку руководства в отношении потенциальных убытков, связанных с риском предъявления исков участниками долевого строительства в связи с несоблюдением сроков сдачи многоквартирных домов, а также риском расторжения договоров на строительство с клиентами. Резерв по судебным искам, начисленный в отчетном периоде, признается в составе прочих расходов.

Гарантийные обязательства

Группа несет гарантийные обязательства по устранению дефектов строительства в введенных в эксплуатацию жилых домах и коттеджах. Резерв по гарантийным обязательствам отражается в консолидированной финансовой отчетности на конец отчетного периода в отношении ожидаемого количества претензий по гарантиям, которое было определено на основе ожидаемого уровня затрат на устранение дефектов. Резерв по гарантийным обязательствам, начисленный в отчетном периоде, признается в составе себестоимости реализации объектов недвижимости и себестоимости по договорам на строительство.

Резерв на завершение строительства

В рамках строительства проектов, в том числе согласно требованиям инвестиционных контрактов, Группа берет обязательства по строительству дорог и объектов социально-бытовой сферы, таких как школы, детские дошкольные учреждения, медицинские центры, расходы по которым Группа несет на протяжении всего проекта.

Кроме того, общестроительные расходы, связанные с реализацией всего проекта, такие как благоустройство территории, инженерные коммуникации и сети, также могут быть понесены после ввода в эксплуатацию конкретного дома.

3 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

На отчетную дату Группа оценивает будущие затраты на создание этих объектов в части, распределяемой на признанные в реализации объекты, и формирует соответствующий резерв на завершение строительства.

Обязательства по обработке земель сельскохозяйственного назначения

Существуют определенные риски принудительного прекращения права на земельный участок сельскохозяйственного назначения при существенном снижении плодородия почв, а также при неиспользовании участка для сельскохозяйственного производства в течение 3 лет. При этом и в том, и в другом случае между моментом установления факта ухудшения (неиспользования) земель и прекращением права существует значительный временной промежуток, в течение которого нарушения могут быть устранены. Кроме того, для прекращения права требуется соблюдение ряда процедур. Группа установила контрольные процедуры для снижения риска принудительного прекращения права на земли сельскохозяйственного назначения. Часть земель сдается в аренду под обработку сторонним сельхозпроизводителям, другая часть земель обрабатывается Группой в той или иной степени.

Пенсионные обязательства

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

Выручка

Выручка от реализации объектов недвижимости

Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации квартир в жилых домах, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей, а также коммерческой недвижимости и парковочных мест. Выручка от реализации объектов недвижимости оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению возмещения. Группа определяет момент признания выручки по объектам в многоквартирных жилых комплексах, исходя из анализа момента перехода основных рисков и выгод к покупателю.

При реализации объектов в многоквартирных жилых домах этот переход, как правило, происходит, когда соответствующие дома вводятся в эксплуатацию решением государственной комиссии. Группа оценивает риск расторжения договоров на реализацию квартир (договоров долевого участия) после ввода домов в эксплуатацию, как минимальный.

Кроме того, выручка от объектов недвижимости включает готовые коттеджи и земельные участки в коттеджных поселках.

Договоры на строительство

Группа заключает со своими заказчиками договоры на строительство домов и объектов коммунальной инфраструктуры на земельных участках, принадлежащих Группе. Договор на строительство представляет собой контракт, специально заключенный для строительства актива или совокупности активов, тесно взаимосвязанных или взаимозависимых с точки зрения конструкции, технологии или функции либо их предназначения или целевого использования. Выручка по договорам на строительство включает первоначальную сумму выручки, определенную в договоре, плюс отклонения от объема работ по договору, требования и премиальные, в той мере, в какой существует вероятность того, что они могут принести выручку, и при условии, что они могут быть достоверно оценены.

При возможности достоверной оценки результатов договора на строительство, выручка по договору и затраты по договору на строительство признаются, соответственно, в составе выручки и расходов с учетом стадии завершенности договорной деятельности на отчетную дату, рассчитанной на основе

3 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

соотношения понесенных на отчетную дату затрат по договору на строительство и предполагаемых суммарных затрат по договору на строительство. Ожидаемый убыток по договору на строительство признается единовременно в составе расходов на момент его выявления.

Договоры на строительство коттеджей предусматривают определенный срок строительства, согласованный с покупателем. Время от времени возникают ситуации, когда сроки строительства нарушаются по различным причинам, в результате чего у покупателя возникает право расторгнуть договор на строительство. На каждую отчетную дату в составе действующих договоров на строительство Группа идентифицирует договоры, по которым зафиксировано или ожидается нарушение сроков строительства, и оценивает вероятность расторжения таких договоров на основе исторической информации о фактических расторжениях. На основе проведенного анализа Группа останавливает признание выручки и себестоимости по договорам на строительство, вероятность расторжения которых оценивается как высокая, и сторнирует в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе ранее признанную выручку и себестоимость по таким договорам.

Прочая выручка

Также Группа признает выручку от оказания риэлторских услуг в период их оказания.

Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов входят процентные доходы по размещенным средствам и высвобождение дисконта по активам, отраженным по амортизированной стоимости.

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

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам, суммы, отражающие высвобождение дисконта по финансовым обязательствам, отраженным по амортизированной стоимости, убытки от выбытия финансовых активов, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

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

Налог на прибыль

Налог на прибыль представляет собой сумму текущего и отложенного налога.

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

Отложенный налог отражается на основе балансового метода учета и представляет собой требования или обязательства по налогу на прибыль, начисляемые на разницу между балансовой стоимостью активов и обязательств, и соответствующими данными налогового учета, использованными для расчета налогооблагаемой прибыли. Отложенные налоговые обязательства обычно отражаются в отношении всех временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую прибыль, а отложенные налоговые требования отражаются с учетом вероятности наличия в будущем налогооблагаемой прибыли для зачета соответствующих отложенных налоговых активов.

Подобные налоговые требования и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы связаны с деловой репутацией и возникают вследствие первоначального признания (кроме случаев объединения компаний) других требований и обязательств в рамках операций, которые не влияют на размер налогооблагаемой или бухгалтерской прибыли.

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

3 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

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

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

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

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

Отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату в зависимости от оценки вероятности того, что достаточная налогооблагаемая прибыль будет получена, чтобы реализовать отложенные налоговые активы. Оценка вероятности включает суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности Группы. Для оценки вероятности реализации отложенных налоговых активов в будущем используются различные факторы, включая результаты прошлых лет, операционный план, истечение срока возмещения налоговых убытков и стратегию налогового планирования. Если фактические результаты отличаются от оценочных или эти оценки должны быть пересмотрены в будущих периодах, это может оказать негативное влияние на финансовое положение, финансовые результаты и потоки денежных средств.

В случае если величина признания отложенных налоговых активов в будущем должна быть уменьшена, это сокращение будет признано в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

Группа признает отложенный налог на прибыль в отношении изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, применяя налоговую ставку, действующую в Российской Федерации.

Налог, подлежащий уплате в результате реализации активов, может зависеть от специальных налоговых правил, применимых к операциям выбытия, и может варьироваться в зависимости от ряда факторов. Группа также может реализовывать стоимость актива посредством получения дохода от удерживаемого актива, что может привести к иному методу налогообложения. Налог, уплачиваемый при реализации актива, может, таким образом, отличаться от сумм, отраженных в консолидированной финансовой отчетности. Группа отражала отложенные налоговые активы в отношении изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости исходя из балансовой стоимости инвестиций в данные холдинговые компании в налоговом учете.

Группа рассчитывает налог на прибыль за текущий период на основании данных налогового учета, осуществляемого в соответствии с требованиями налогового законодательства, которые могут отличаться от МСФО.

В связи с тем, что определенные расходы и доходы не учитываются для целей налогообложения, у Группы возникают постоянные налоговые разницы в отношении некоторых видов доходов и расходов.

Отложенный налог отражает чистый налоговый эффект от временных разниц между учетной стоимостью активов и обязательств в целях финансовой отчетности и суммой, определяемой в целях налогообложения. Временные разницы на 31 декабря 2017 и 31 декабря 2016 годов в основном связаны с различными методами учета доходов и расходов, а также с учетной стоимостью некоторых активов.

Сегментная отчетность

Операционный сегмент представляет собой компонент Группы, который вовлечен в коммерческую деятельность, от которой он получает прибыли, либо несет убытки (включая прибыли и убытки в отношении операций с прочими компонентами Группы), результаты деятельности которого регулярно

3 Основы представления консолидированной финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

анализируются лицом, ответственным за принятие операционных решений при распределении ресурсов между сегментами и при оценке финансовых результатов их деятельности, и в отношении которого доступна финансовая информация.

Операции со связанными сторонами

Стороны обычно считаются связанными, если они находятся под общим контролем или одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону или может оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

4 Изменения в представлении консолидированной финансовой отчетности

(a) Реклассификация статей в отчете о финансовом положении

В течение 2017 года Группа изменила классификацию в консолидированном отчете о финансовом положении между следующими статьями обязательств: авансы, полученные от покупателей, резервы и кредиторская задолженность. Группа полагает, что такое изменение обеспечивает надежную и более уместную информацию. В соответствии с МСФО (IAS) 8 изменение было внесено ретроспективно, и сравнительные показатели были скорректированы соответствующим образом.

Ниже в таблице приводится влияние изменений классификации на представление показателей на 31 декабря 2016 года и 1 января 2016 года:

Статья консолидированного отчета о финансовом положении	31 декабря 2016 года (сумма до реклассификации)	Рекласси- фикация	31 декабря 2016 года (сумма после реклассификации)
<i>(в тысячах российских рублей)</i>			
Кредиторская задолженность	1 760 443	(1 011 300)	749 143
Авансы, полученные от покупателей	1 848 838	5 115	1 853 953
Резервы	431 574	1 006 185	1 437 759
Итого	4 040 855	-	4 040 855

Статья консолидированного отчета о финансовом положении	31 декабря 2015 года (сумма до реклассификации)	Рекласси- фикация	1 января 2016 года (сумма после реклассификации)
<i>(в тысячах российских рублей)</i>			
Кредиторская задолженность	1 647 448	(259 124)	1 388 324
Авансы, полученные от покупателей	4 996 033	37 169	5 033 202
Резервы	182 348	221 955	404 303
Итого	6 825 829	-	6 825 829

(b) Пересмотр функциональной валюты

Руководство материнской компании и руководство Группы проанализировали деятельность дочерних обществ Группы, зарегистрированных в иностранных юрисдикциях, в результате чего деятельность данных обществ была признана продолжением операций Группы ввиду отсутствия их самостоятельной деятельности. В результате функциональная валюта данных компаний была пересмотрена и изменена с доллара США на российский рубль.

4 Изменения в представлении консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

В результате данного пересмотра Группа внесла изменения в сравнительные показатели по состоянию на 31 декабря 2016 года и 1 января 2016 года, а также за 2016 год, как представлено ниже:

Статья консолидированного отчета о финансовом положении	31 декабря 2015 года (отражено)	Корректировка	1 января 2016 год (пересчитано)
<i>(в тысячах российских рублей)</i>			
Непокрытый убыток	(49 287 781)	(4 114 345)	(53 402 126)
Эффект от пересчета валют	(4 114 345)	4 114 345	-
Итого	(53 402 126)	-	(53 402 126)

Статья консолидированного отчета о финансовом положении	31 декабря 2016 года (отражено)	Корректировка	31 декабря 2016 года (пересчитано)
<i>(в тысячах российских рублей)</i>			
Непокрытый убыток	(56 101 144)	(2 651 286)	(58 752 430)
Эффект от пересчета валют	(2 651 286)	2 651 286	-
Итого	(58 752 430)	-	(58 752 430)

Статья консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	2016 год (отражено)	Корректировка	2016 год (пересчитано)
<i>(в тысячах российских рублей)</i>			
Курсовые разницы	876 783	1 463 059	2 339 842
Убыток до налогообложения	(3 827 133)	1 463 059	(2 364 074)
Убыток за год	(7 006 446)	1 463 059	(5 543 387)
Убыток, относимый на:			
- собственников Компании	(6 986 251)	1 463 059	(5 523 192)
- неконтролирующую долю участия	(20 195)	-	(20 195)
Эффект от пересчета валют	1 463 059	(1 463 059)	-
Общий совокупный убыток за год	(5 543 387)	-	(5 543 387)

(с) Изменения представления консолидированного отчета о движении денежных средств

Группа изменила учетную политику в части представления консолидированного отчета о движении денежных средств. Группа изменила метод раскрытия денежных потоков от операционной деятельности с косвенного на прямой. Сравнительные показатели были пересчитаны.

5 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций**Новые учетные положения**

Опубликован ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснений, которые являются обязательными для годовых периодов Группы, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Группа не осуществляла досрочное применение новых стандартов или поправок к стандартам.

5 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

Оцениваемое влияние применения МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 15

Группа должна применить МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» с 1 января 2018 года. Группа провела предварительную оценку ожидаемого влияния первоначального применения МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 15 на свою консолидированную финансовую отчетность, как приведено ниже. Фактическое влияние применения стандартов на 1 января 2018 года может быть иным, так как Группа не завершила тестирование используемых алгоритмов и систем, а также примененные в предварительной оценке принципы учетной политики могут меняться до момента представления первой консолидированной финансовой отчетности, включающей дату первоначального применения новых стандартов.

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

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». Данный стандарт устанавливает измененные принципы классификации, признания и оценки финансовых активов и обязательств, некоторых договоров на покупку или продажу нефинансовых объектов, 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 находится в процессе пересмотра и усовершенствования процессов учета и внутреннего контроля, применения нового подхода к классификации, разработки модели для расчета ожидаемых кредитных убытков. Также Группа находится в процессе разработки процедуры оценки того, являются ли предусмотренные договором денежные потоки исключительно выплатами основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы («критерий SPPI»). По предварительным оценкам Группы сумма дополнительного убытка в связи с переходом на МСФО (IFRS) 9 в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности, а также займов выданных по состоянию на 1 января 2018 года не будет существенной.

(б) МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с клиентами»

МСФО (IFRS) 15 устанавливает основополагающие принципы для определения того, должна ли быть признана выручка, в какой сумме и когда. Стандарт заменяет действующее руководство по признанию выручки, в том числе МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство», МСФО (IAS) 18 «Выручка» и Разъяснение КРМФО (IFRIC) 13 «Программы лояльности покупателей».

Основное изменение затрагивает момент признания выручки по договорам долевого участия. В соответствии с действующим стандартом МСФО (IAS) 18, выручка по договорам долевого участия признается в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Согласно МСФО (IFRS) 15, а также в соответствии с измененными требованиями ФЗ №214-ФЗ, по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, выручка по договорам долевого участия, заключенным после 1 января 2017 года, будет признаваться в течение времени, на основе оценки степени выполнения обязанности к исполнению по договору, за исключением тех случаев, когда договоры долевого участия содержат условие по возможности их расторжения дольщиком по его желанию. Кроме того, по условиям большинства договоров долевого участия, Группа получает предоплаты от покупателей, для возведения многоквартирных домов. При определении цены операции, МСФО 15 требует учитывать, в том числе, влияние значительного

5 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций (продолжение)

компонента финансирования, определенного с использованием ставки дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и ее покупателем в момент заключения договора.

Компания должна применять настоящий стандарт с использованием одного из методов ниже:

- Полностью ретроспективный – без упрощений практического характера;
- Ретроспективный с применением упрощений практического характера;
- Отражение суммарного эффекта.

Группа намерена применять МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» ретроспективно, используя метод признания суммарного эффекта первоначального применения на 1 января 2018 года в соответствии с пунктом С3(б) МСФО 15.

По оценке Группы, в результате изменения принципов учета выручки таких договоров собственный капитал Группы на 1 января 2018 года увеличится на 1-2%. Оценка основана на результатах анализа, проведенного к настоящему моменту. Фактическое влияние применения стандартов на 1 января 2018 года может быть иным, поскольку:

- Группа не завершила тестирование и оценку средств контроля своих новых информационных систем; а также
- новая учетная политика может меняться до тех пор, пока Группа не представит свою первую финансовую отчетность, включающую дату первоначального применения.

(с) МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

МСФО (IFRS) 16 вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Допускается досрочное применение стандарта для предприятий, которые применяют МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» на дату первоначального применения МСФО (IFRS) 16 или до нее.

Новый стандарт определяет принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации в отчетности в отношении операций аренды. Все договоры аренды приводят к получению арендатором права использования актива с момента начала действия договора аренды, а также к получению финансирования, если арендные платежи осуществляются в течение периода времени. В соответствии с этим, МСФО (IFRS) 16 отменяет классификацию аренды в качестве операционной или финансовой, как это предусматривается МСФО (IAS) 17, и вместо этого вводит единую модель учета операций аренды для арендаторов. Арендаторы должны будут признавать: (а) активы и обязательства в отношении всех договоров аренды со сроком действия более 12 месяцев, за исключением случаев, когда стоимость объекта аренды является незначительной; и (б) амортизацию объектов аренды отдельно от процентов по арендным обязательствам в отчете о прибыли или убытке.

Группа арендует офисные помещения и некоторые участки земли под строительство проектов, однако еще не провела оценку актива по договорам аренды и влияние нового стандарта на консолидированную финансовую отчетность.

(d) Прочие изменения

Различные «Усовершенствования к МСФО» 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.

6 Приобретение под общим контролем

1 сентября 2017 года, в рамках оптимизации бизнес процессов Группы, материнской компанией Группы ООО «Концерн «РОССИУМ», было принято решение о форме оплаты дополнительного выпуска акций ПАО «ОПИН» в размере 16 000 000 тыс. руб. путем передачи 100% акций АО «Инград» (Примечание 14). Группа отразила приобретение АО «Инград» по балансовой стоимости активов и обязательств его консолидированной отчетности по МСФО на дату приобретения в соответствии с выбранной учетной политикой, предусмотренной для отражения сделок по объединению компаний, находящихся под общим контролем.

Стоимость активов и обязательств АО «Инград» по состоянию на 1 сентября 2017 года представлена ниже:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	На 1 сентября 2017г.
АКТИВЫ	
Внеоборотные активы	
Основные средства	168 016
Займы выданные	27 183
Отложенные налоговые активы	1 440 305
Прочие внеоборотные активы	18 154
Итого внеоборотные активы	1 653 658
Оборотные активы	
Товарно-материальные запасы	45 769 274
Дебиторская задолженность	10 398 826
Авансовые платежи по налогу на прибыль	2 065
Займы выданные	3 264 705
Денежные средства и их эквиваленты	960 606
Итого оборотные активы	60 395 476
ИТОГО АКТИВЫ	62 049 134
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Долгосрочные обязательства	
Отложенные налоговые обязательства	71 525
Кредиты и займы полученные	33 935 321
Итого долгосрочные обязательства	34 006 846
Краткосрочные обязательства	
Кредиты и займы полученные	6 243 163
Кредиторская задолженность	14 926 647
Текущие налоговые обязательства	26 785
Резервы	120 670
Итого краткосрочные обязательства	21 317 265
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	55 324 111
ИТОГО ЧИСТЫЕ АКТИВЫ ПО БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ	6 725 023

Эффект от указанной сделки отражен в консолидированном отчете об изменениях в капитале по строке «Результат от приобретения дочерних обществ под общим контролем».

7 Основные средства

	Здания	Сооружения	Транспорт, машины и оборудование	Мебель и офисное оборудование	Незавершенное строительство	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
Первоначальная стоимость						
Остаток на 1 января 2016 года	1 749	12 741	15 754	73 614	397 326	501 184
Поступления	-	-	2 539	3 328	313	6 180
Выбытия	(890)	-	(2 080)	(26 482)	(167)	(29 619)
Выбытие дочерних компаний	-	-	-	(287)	-	(287)
Перевод из одной категории в другую	(859)	859	-	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2016 года	-	13 600	16 213	50 173	397 472	477 458
Поступления	2 166	318	4 623	27 000	-	34 107
Выбытия	-	-	(5 347)	(2 676)	(77 084)	(85 107)
Приобретение дочерних обществ	80 977	2 123	16 606	68 187	123	168 016
Перевод из одной категории в другую	-	2 169	-	(2 169)	-	-
Остаток на 31 декабря 2017 года	83 143	18 210	32 095	140 515	320 511	594 474
Накопленная амортизация и обесценение						
Остаток на 1 января 2016 года	939	8 046	14 170	56 727	306 498	386 380
Начисление за год	75	1 099	987	8 455	-	10 616
Обесценение основных средств	-	-	-	-	91 109	91 109
Выбытия	(778)	-	(2 079)	(26 434)	(135)	(29 426)
Выбытие дочерних компаний	-	-	-	(57)	-	(57)
Перевод из одной категории в другую	(236)	236	-	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2016 года	-	9 381	13 078	38 691	397 472	458 622
Начисление за год	3 301	1 680	2 826	13 151	-	20 958
Выбытия	-	-	(3 322)	(852)	(77 083)	(81 257)
Перевод из одной категории в другую	-	1 194	-	(1 194)	-	-
Остаток на 31 декабря 2017 года	3 301	12 255	12 582	49 796	320 389	398 323
Балансовая стоимость						
На 31 декабря 2016 года	-	4 219	3 135	11 482	-	18 836
На 31 декабря 2017 года	79 842	5 955	19 513	90 719	122	196 151

По состоянию на 31 декабря 2017 и 2016 годов основные средства не были использованы в качестве обеспечения по кредитам и займам, полученным Группой.

8 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость Группы представлена земельными участками в различных районах Московской области с неопределенным в настоящий момент способом будущего использования.

На 31 декабря 2017 года Группа владела 16 368 гектарами земли, расположенной в Московской области Российской Федерации (31 декабря 2016 г.: 16 537 га в Московской области).

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Земельные участки	Земельные участки со зданиями	Итого
Остаток на 1 января 2016 года	18 257 695	72 912	18 330 607
Поступления	4 151	-	4 151
Выбытия	(1 744 822)	-	(1 744 822)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(1 000 876)	(5 812)	(1 006 688)
Остаток на 31 декабря 2016 года	15 516 148	67 100	15 583 248
Поступления	102	-	102
Выбытия	(97 536)	-	(97 536)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	186 407	(1 740)	184 667
Перевод из земельных участков в процессе девелопмента, предназначенных для продажи	824 039	-	824 039
Остаток на 31 декабря 2017 года	16 429 160	65 360	16 494 520

Балансовая стоимость земельных участков в разрезе районов представлена следующим образом:

	31 декабря 2017 года		31 декабря 2016 года		Категория
	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	
Мытищинский р-н, Московская область	505	5 359 500	505	5 537 408	с/х, ЗНП, ЗООТ
Дмитровский р-н, Московская область	6 563	3 544 510	6 628	3 990 774	с/х, ЗНП, ЗП
Клинский р-н, Московская область	9 073	3 093 650	9 239	2 882 066	с/х, ЗООТ, ЗНП, ЗП
Наро-Фоминский р-н, Московская область	199	3 018 200	137	1 973 000	с/х, ЗНП
Одинцовский р-н, Московская область	28	1 413 300	28	1 132 900	ЗНП
Итого	16 368	16 429 160	16 537	15 516 148	

По состоянию на 31 декабря 2017 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 7 754 139 тыс. руб. (31 декабря 2016 г.: 11 987 688 тыс. руб.) была передана в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 17).

В течение 2017 года Группа понесла операционные расходы в размере 93 588 тыс. руб. (2016 г.: 74 910 тыс. руб.), связанные с инвестиционной недвижимостью, основная часть которых представляет собой земельный налог.

В 2017 году Группа продала 65 га в Дмитровском районе, 166 га в Клинском районе, 0,36 га в Одинцовском районе за 108 682 тыс. руб. Доход от данных операций составил 11 146 тыс. руб. (2016 г.: 582 206 тыс. руб.) и отражен в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

В 2017 году 62 га в Наро-Фоминском районе были переведены из земельных участков в процессе девелопмента, предназначенных для продажи, в инвестиционную недвижимость в связи с отказом Группы от планов по застройке данных участков жилыми домами и неопределенными планами по будущему использованию

8 Инвестиционная недвижимость (продолжение)**Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости**

Инвестиционная недвижимость представлена в основном земельными участками, расположенными в разных районах Московской области и в областях, близких к Московской области - Тверской и Владимирской. Вид разрешенного использования для большинства земельных участков – для сельскохозяйственного использования, часть земельных участков имеют категорию индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с положениями учетной политики, Группа отражает инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости, что предполагает использование различных источников данных для оценки, а именно рыночных цен, результатов независимой оценки и оценок руководства. Указанные оценки связаны с использованием методик, предполагающих применение профессиональных суждений при прогнозировании будущих денежных потоков и разработке иных используемых допущений. Ввиду отсутствия активного рынка для определенных активов Группы оценка справедливой стоимости этих активов включает использование допущений, которые могут не подтверждаться напрямую рыночными ценами и ставками.

Руководство Группы привлекло независимого оценщика, обладающего соответствующей квалификацией, а также опытом проведения оценки недвижимого имущества аналогичного месторасположения и категории для оценки справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости.

Определение руководством справедливой стоимости земельных участков, включенных в состав инвестиционной недвижимости Группы, было проведено с использованием метода сравнительных продаж, что включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц в характеристиках предлагаемых объектов недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2017 года относится к Уровню 3.

Для целей определения справедливой стоимости земель, являющихся инвестиционной недвижимостью, руководство Группы рассматривает земельные участки в агрегированном виде и исходит из предположения, что все земли, которыми Группа владеет, не будут реализованы одновременно.

При оценке использовались следующие ключевые допущения:

Допущение	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков	Продажа земельных участков
Ставка дисконтирования	15%	17%
Период экспозиции	1 год – 12 лет	1 год – 13 лет
Корректировки к ценам предложения на сопоставимые земельные участки	В диапазоне от – 20% до + 36%	В диапазоне от – 20% до + 28,3%
Прогнозируемый рост цены продажи	3% рост в 2018 – 2030 гг.	5% рост в 2017 – 2030 гг.

По причине значительной неопределенности, связанной с оценкой будущих денежных потоков, руководство провело анализ чувствительности в отношении справедливой стоимости земельных участков Группы. Было определено, что оценка чувствительна в отношении следующих допущений:

- если бы цена продажи земельных участков увеличилась/уменьшилась на 10%, балансовая стоимость инвестиционной недвижимости увеличилась/уменьшилась бы на 1 930 млн. руб. (31 декабря 2016 г.: 1 990 млн. руб.);
- если бы срок экспозиции увеличился на один год, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась бы на 1 530 млн. руб. (31 декабря 2016 г.: 1 840 млн. руб.);
- если бы ставка дисконтирования увеличилась/уменьшилась на 1 процентный пункт, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась/увеличилась бы на 550 млн. руб. (31 декабря 2016 г.: 630 млн. руб.).

9 Товарно-материальные запасы

Допущения, которые были использованы руководством Группы для целей определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, применимы в конкретный момент времени и зависят от рыночных условий.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи	52 963 842	4 142 432
Готовая продукция	1 834 184	2 012 732
Прочие товарно-материальные запасы	45 866	24 521
Итого товарно-материальные запасы	54 843 892	6 179 685

Товарно-материальные запасы, учитываемые по себестоимости и чистой цене реализации, представлены следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
По себестоимости	42 701 153	1 775 259
По чистой цене продажи	12 142 739	4 404 426
Итого	54 843 892	6 179 685

На 31 декабря 2017 года увеличение стоимости товарно-материальных запасов связано, в основном, с приобретением АО «Инград» (Примечание 6).

На 31 декабря 2017 года недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи, в сумме 12 993 340 тыс. руб. относится к объектам, которые будут завершены в течение 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2016 г.: 2 577 712 тыс. руб.).

В течение 2017 года Группа капитализировала в составе товарно-материальных запасов расходы по кредитам и займам в размере 1 103 213 тыс. руб. (2016 г.: 646 250 тыс. руб.) (Примечание 26).

В 2017 году Группа признала чистое восстановление стоимости товарно-материальных запасов в размере 50 550 тыс. руб., которое включает снижение стоимости товарно-материальных запасов в размере 93 121 тыс. руб. (2016 г.: чистое снижение стоимости товарно-материальных запасов 2 042 264 тыс. руб.). Обесценение товарно-материальных запасов на 31 декабря 2017 года составило 3 721 307 тыс. руб. (31 декабря 2016 г.: 3 263 295 тыс. руб.).

Все проекты Группы анализируются на регулярной основе с целью определения доходности и возможных убытков от обесценения.

Чистая цена продажи объектов незавершенного строительства была определена с привлечением внешних независимых оценщиков, имеющих надлежащую профессиональную квалификацию и опыт оценки данных активов. Группа применила метод дисконтированных денежных потоков для определения справедливой стоимости незавершенного строительства по каждому проекту с использованием следующих допущений:

- Прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого крупного проекта;
- Цена продажи прогнозировалась, исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость, сделки с которой совершались в декабре 2017 года и информация о которых находилась в публичном доступе по состоянию на 31 декабря 2017 года;
- Темпы роста цен и затрат на строительство были приняты с учетом прогнозируемого уровня инфляции 4%;

9 Товарно-материальные запасы (продолжение)

- Темпы продаж соответствуют объемам продаж в аналогичных проектах, которые реализует Группа;
- При определении возмещаемой величины проектов потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по реальным ставкам до вычета налогов в размере от 18% до 26% в зависимости от стадии строительства проекта.

По состоянию на 31 декабря 2017 года товарно-материальные запасы балансовой стоимостью 23 347 555 тыс. руб. (31 декабря 2016 г.: 1 197 692 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 17).

10 Предоплаты (Авансы выданные)

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Авансы выданные в составе оборотных активов	4 626 792	265 535
За вычетом резерва под обесценение авансов выданных в составе оборотных активов	(52 110)	(44 054)
Итого авансы выданные	4 574 682	221 481

В 2017 году Компания внесла аванс в сумме 2 700 000 тыс. руб. по предварительному договору купли-продажи земельного участка посредством приобретения юридического лица, основным активом которого является земельный участок и относительно которого в 2018 году планируются работы по разработке нового проекта. Оставшаяся сумма авансов выданных, в основном, представлена авансами по договорам подряда.

11 Дебиторская задолженность

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Финансовые активы		
Торговая дебиторская задолженность	1 790 808	182 023
Прочая дебиторская задолженность	857 258	1 649 085
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 23)	143 186	143 707
Задолженность персонала перед организацией по оплате труда	138	-
За вычетом резерва под обесценение дебиторской задолженности	(222 300)	(212 658)
Итого финансовые активы	2 569 090	1 762 157
Нефинансовые активы		
Налог на добавленную стоимость к возмещению	66 587	35 911
Авансовые платежи по прочим налогам	31 598	3 100
Расходы будущих периодов	2 832	5 477
Итого нефинансовые активы	101 017	44 488
Итого дебиторская задолженность	2 670 107	1 806 645

Прочая дебиторская задолженность включает в себя задолженность покупателей по договорам купли-продажи земельных участков, отраженных в составе инвестиционной недвижимости, возникшую в 2013 году и учитываемую по амортизированной стоимости в размере 100 325 тыс. руб. (31 декабря 2016 г.: 324 490 тыс. руб.). Долгосрочная часть по указанному договору по состоянию на 31 декабря 2017 года отражена также по амортизированной стоимости в размере 437 063 тыс. руб. в составе долгосрочной дебиторской задолженности (31 декабря 2016 г.: 261 457 тыс. руб.).

11 Дебиторская задолженность (продолжение)

Движение резерва под обесценение дебиторской задолженности за 2017 и 2016 годы представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2017 год	2016 год
Остаток на 1 января	212 658	118 421
Начисление резерва под обесценение дебиторской задолженности	10 633	156 507
Восстановление начисленного резерва	(180)	(59 460)
Списание дебиторской задолженности безнадежной к взысканию	(3 136)	(2 381)
Приобретение дочерних обществ	2 325	-
Выбытие компаний	-	(429)
Остаток на 31 декабря	222 300	212 658

В таблице ниже представлен анализ финансовых активов в составе дебиторской задолженности по кредитному качеству:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
<i>Непросроченные и необесцененные суммы</i>	2 500 352	1 758 809
Итого непросроченные и необесцененные суммы	2 500 352	1 758 809
<i>Просроченные, но не обесцененные суммы</i>		
- с задержкой платежа менее 180 дней	42 993	-
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	10 621	57
- с задержкой платежа свыше 360 дней	15 124	3 291
Итого просроченные, но необесцененные суммы	68 738	3 348
<i>Просроченные и обесцененные суммы</i>		
- с задержкой платежа менее 180 дней	3 000	-
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	-	-
- с задержкой платежа свыше 360 дней	219 300	212 658
Итого просроченные и обесцененные суммы	222 300	212 658
Резерв под обесценение дебиторской задолженности	(222 300)	(212 658)
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	2 569 090	1 762 157

Анализ финансовых рисков в отношении финансовых активов в составе дебиторской задолженности представлен в Примечании 31. Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 29.

12 Займы выданные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Внеоборотные активы		
Займы выданные	2 183 078	-
Оборотные активы		
Займы выданные	556 221	314 789
Итого займы выданные в составе внеоборотных и оборотных активов	2 739 299	314 789

12 Займы выданные (продолжение)

Займы были выданы, в среднем, под процентную ставку 11% по займам в составе внеоборотных активов и 3% по займам в составе оборотных активов.

В таблице ниже представлен анализ непогашенных займов по кредитному качеству:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Непросроченные и необесцененные	2 739 299	314 789
Итого непросроченные и необесцененные	2 739 299	314 789
Итого займы выданные	2 739 299	314 789

По состоянию на 31 декабря 2017 и 31 декабря 2016 года все займы предоставлены в рублях и не обеспечены.

Основная сумма займов выданных в составе внеоборотных активов согласно условиям договоров погашается в период до двух лет.

По состоянию на 31 декабря 2017 года займы, выданные под нерыночный процент, отражены по амортизированной стоимости. Сумма дисконтирования займов выданных по состоянию на 31 декабря 2017 года составила: 68 196 тыс. руб. по краткосрочным займам выданным и 126 187 тыс. руб. по долгосрочным займам выданным.

Анализ финансовых рисков в отношении займов выданных представлен в Примечании 31. Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 29.

13 Денежные средства и их эквиваленты

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Краткосрочные депозиты в банках	2 094 001	1 430
Текущие счета в банках	244 804	140 581
Касса	116	84
Итого денежные средства и их эквиваленты	2 338 921	142 095

По состоянию на 31 декабря 2017 года краткосрочные рублевые депозиты в банках были размещены под процентные ставки 5,57-8,15% годовых (31 декабря 2016 г.: рублевые депозиты под 6,7% годовых) сроком менее 3 месяцев.

В таблице ниже представлен анализ эквивалентов денежных средств по кредитному качеству (рейтинги условно приведены к классификации, применяемой рейтинговым агентством Fitch Ratings):

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2017 года		31 декабря 2016 года	
	Текущие счета в банках	Краткосроч- ные депозиты в банках на срок менее трех месяцев	Текущие счета в банках	Краткосроч- ные депозиты в банках на срок менее трех месяцев
<i>Не просроченные и не обесцененные</i>				
- рейтинг BBB-	118 655	300 137	120 071	1 430
- рейтинг BB	-	-	213	-
- рейтинг BB-	37 921	1 591 781	14 882	-
- рейтинг B+	86 088	202 083	-	-
- рейтинг B	1 929	-	-	-
- рейтинг B-	-	-	5 124	-
- без рейтинга	211	-	291	-
Итого эквиваленты денежных средств	244 804	2 094 001	140 581	1 430

Анализ финансовых рисков в отношении денежных средств и их эквивалентов представлен в Примечании 31. Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 29.

14 Уставный капитал

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Количество акций в обращении (штук)	Обыкновенные акции	Итого
На 31 декабря 2016 года	15 220 793	15 220 793	15 220 793
На 31 декабря 2017 года	41 216 541	41 216 541	41 216 541
Обыкновенные акции			
<i>Количество акций (шт.)</i>		2017 год	2016 год
В обращении на начало года		15 220 793	15 220 793
Выпущены		26 000 000	-
Выкупленные собственные акции		(4 252)	-
		41 216 541	15 220 793

Общее количество разрешенных к выпуску обыкновенных акций составляет 45 216 541 акция (2016 г.: 26 220 793 акций) с номинальной стоимостью 1 000 руб. за одну акцию (2016 г.: 1 000 руб. за одну акцию). Все выпущенные обыкновенные акции полностью оплачены. Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса.

В третьем квартале 2017 года Группа завершила процедуру размещения дополнительного выпуска обыкновенных акций. Всего в рамках дополнительной эмиссии, проводимой на условиях открытой подписки, было размещено 26 000 000 обыкновенных акций номиналом 1 000 рублей каждая.

Порядка 62% дополнительной эмиссии были оплачены за счет внесения Обществом с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» вклада в неденежной форме, представленного 100% акционерного капитала АО «Инград» (Примечание 6), оставшаяся часть в размере 38% эмиссии была оплачена денежными средствами.

15 Добавочный капитал

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2017 год	2016 год
Остаток на 1 января	46 226 126	46 226 126
Дисконт по выкупу собственных акций	252	-
Расходы по выпуску акций	(300)	-
Остаток на 31 декабря	46 226 078	46 226 126

16 Налог на прибыль

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2017 год	2016 год
Текущие расходы по налогу на прибыль	51 211	56 143
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	15 706	(333 772)
(Доход)/расход по отложенному налогу	(350 896)	3 456 942
Итого (доходы)/расходы по налогу на прибыль	(283 979)	3 179 313

Применимой ставкой является ставка налога на прибыль в Российской Федерации в размере 20%. Компании Группы, в основном, являются резидентами Российской Федерации и уплачивают налог на прибыль по ставке 20%. Несущественные иностранные дочерние предприятия уплачивают налог на прибыль по ставке 12,5% и 26,5% в Республике Кипр и Канаде, соответственно.

16 Налог на прибыль (продолжение)

Сверка эффективной ставки налога за отчетный год представлена следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2017 год	%	2016 год (пересчитано)	%
Убыток до налогообложения	(2 989 829)	100	(2 364 074)	100
Условный доход по налогу на прибыль по ставке 20%	(597 966)	20	(472 815)	20
Доходы, не увеличивающие, и расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу	85 599	(3)	(22 383)	1
Резерв по отложенному налоговому активу	(74 827)	3	2 906 035	(123)
Убытки текущего периода, по которым не признан отложенный налоговый актив	287 509	(10)	1 102 248	(47)
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	15 706	(1)	(333 772)	14
(Доходы)/расходы по налогу на прибыль	(283 979)	9	3 179 313	(135)

Налоговые последствия изменения временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль подробно представлены ниже:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	1 января 2017 года		Отнесено на счет прибыли или убытка	Результат от приобретения дочерних обществ под общим контролем	31 декабря 2017 года	
	ОНА	ОНО			ОНА	ОНО
Основные средства	8 819	(26 533)	147 661	(7 214)	564 501	(441 768)
Нематериальные активы	-	(671)	(674)	4	4 779	(6 120)
Инвестиционная недвижимость	19 223	(1 139 447)	(422 483)	-	30 507	(1 573 214)
Товарно-материальные запасы	10 355	(190 173)	196 309	1 405 804	4 727 119	(3 304 824)
Кредиты и займы	22 611	-	(22 955)	(16 500)	-	(16 844)
Кредиторская задолженность	245 429	(252 611)	(69 799)	(1 174 537)	701 706	(1 953 224)
Дебиторская задолженность	58 654	(238)	77 406	293 465	465 308	(36 021)
Займы выданные	2 013	(12 332)	18 281	20 058	28 020	-
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	(600)	(15)	-	(615)
Перенесенные убытки прошлых лет	366 324	-	427 750	847 715	1 641 789	-
Итого налоговые активы/(обязательства)	733 428	(1 622 005)	350 896	1 368 780	8 163 729	(7 332 630)
Взаимозачет	(571 165)	571 165	-	-	(5 737 732)	5 737 732
Чистые налоговые активы/(обязательства)	162 263	(1 050 840)	350 896	1 368 780	2 425 997	(1 594 898)

16 Налог на прибыль (продолжение)

(в тысячах российских рублей)	1 января 2016 года		Отнесено на счет прибыли или убытка	Выбытие дочерних предприятий, прочие	31 декабря 2016 года	
	ОНА	ОНО			ОНА	ОНО
Основные средства	21 120	(27 887)	(10 947)	-	8 819	(26 533)
Нематериальные активы	518	(2 157)	968	-	-	(671)
Инвестиционная недвижимость	2 424 841	(1 279 196)	(2 278 559)	12 690	19 223	(1 139 447)
Товарно-материальные запасы	281 080	(365 713)	(95 124)	(61)	10 355	(190 173)
Кредиты и займы	-	(2 323)	24 934	-	22 611	-
Кредиторская задолженность	148 281	(36 542)	(118 921)	-	245 429	(252 611)
Дебиторская задолженность	74 224	(72 489)	56 767	(86)	58 654	(238)
Займы выданные	5 104	(41 612)	26 189	-	2 013	(12 332)
Перенесенные убытки прошлых лет	1 459 852	-	(1 062 249)	(31 279)	366 324	-
Итого налоговые активы/(обязательства)	4 415 020	(1 827 919)	(3 456 942)	(18 736)	733 428	(1 622 005)
Взаимозачет	(706 066)	706 066	-	-	(571 165)	571 165
Чистые налоговые активы/(обязательства)	3 708 954	(1 121 853)	(3 456 942)	(18 736)	162 263	(1 050 840)

Отложенный налоговый актив по налоговым убыткам, перенесенным на будущие периоды, признанный по состоянию на 31 декабря 2017 г., представляет собой накопленные налоговые убытки, которые могут быть приняты к зачету против будущей налогооблагаемой прибыли. Большая часть убытков относится к 2016-2017 годам.

Отложенный налоговый актив в сумме 2,1 млрд. руб. на 31 декабря 2017 г. и 2 млрд. руб. на 31 декабря 2016 г. не были признаны в отношении налоговых убытков в связи с низкой вероятностью получения будущей налогооблагаемой прибыли компаниями Группы, против которой могут быть использованы эти налоговые выгоды.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. временные разницы, возникшие в отношении инвестиций в дочерние предприятия, составили 2 223 301 тыс. руб. (на 31 декабря 2016 г.: 2 222 943 тыс. руб.). Отложенные налоговые обязательства в части данных временных разниц не были признаны в связи с тем, что Группа контролирует сроки восстановления соответствующих налогооблагаемых временных разниц, и руководство уверено, что они не будут восстановлены в обозримом будущем.

17 Кредиты и займы полученные

(в тысячах российских рублей)	Процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
	ключевая ставка ЦБ+3,00%-			
Банковские кредиты	6,00%	2019-2025	15 975 375	-
Банковские кредиты	11,00%-17,00%	2019-2022	10 719 203	1 195 258
Облигационный займ	11,25%-11,50%	2019-2022	14 997 086	-
Займы	8,00%-15,00%	2019-2022	1 251 281	-
Итого кредиты и займы полученные в составе долгосрочных обязательств			42 942 945	1 195 258

17 Кредиты и займы полученные (продолжение)

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Займы	0%-13,00%	2018	8 035 479	1 342 880
Банковские кредиты	10,5%-19,00%	2018	1 349 016	14 014 036
	ключевая ставка ЦБ+3,00%-			
Банковские кредиты	6,00%	2018	50 895	-
Облигационный займ	11,25%-13,00%	2018	282 710	-
Итого кредиты и займы полученные в составе краткосрочных обязательств			9 718 100	15 356 916
Итого кредиты и займы полученные			52 661 045	16 552 174

По состоянию на 31 декабря 2017 года средневзвешенная ставка привлечения составила 12,36% (31 декабря 2016г.: 12,89%). Все кредиты и займы предоставлены Группе в рублях.

В качестве обеспечения по кредитам и займам полученным Группа предоставила инвестиционную недвижимость (Примечание 8) и товарно-материальные запасы (Примечание 9).

В течение 2017 года Группа капитализировала в составе товарно-материальных запасов расходы по кредитам и займам (Примечание 9).

По состоянию на 31 декабря 2017 года общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 11 044 263 тыс. руб. (31 декабря 2016 г.: 95 323 тыс. руб.).

Движение обязательств, возникших в результате финансовой деятельности:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2016 года	Привлечение	Погашение	Результат от приобретения дочерних обществ под общим контролем*	Курсовые разницы	Прочие неденежные изменения	31 декабря 2017 года
Кредиты и займы полученные (исключая проценты к уплате)	15 606 693	37 751 837	(32 114 306)	30 085 920	(47 551)	-	51 282 593
Обязательства по финансовой аренде	18 481	-	(2 679)	-	-	2 671	18 473
Итого финансовые обязательства	15 625 174	37 751 837	(32 116 985)	30 085 920	(47 551)	2 671	51 301 066

* Результат от приобретения дочерних обществ под общим контролем указан без учета выданных внутри Группы займов в размере 9 406 362 тыс. руб.

Уплаченные проценты отражены в составе денежных потоков от операционной деятельности консолидированного отчета о движении денежных средств. По состоянию на 31 декабря 2017 года сумма начисленных процентов по кредитам и займам полученным составила 1 378 452 тыс. руб. (31 декабря 2016 года: 945 481 тыс. руб.).

В марте 2017 года Группа разместила облигационный займ серии БО-01 на сумму 5 000 000 тыс. руб. с плавающей процентной ставкой и с офертой 26 марта 2019 года.

17 Кредиты и займы полученные (продолжение)

В ноябре 2017 года Группа выпустила второй облигационный займ серии БО-001Р-01 на сумму 10 000 000 тыс. руб. с плавающей ставкой купона и с офертой 22 ноября 2019 года.

По состоянию на 31 декабря 2017 года остаток по облигационным займам составил 15 000 000 тыс. руб., ставки купона по первому и второму займам составляли 11,5% и 11,25%, соответственно.

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 29. Анализ финансовых рисков в отношении кредитов и займов полученных представлен в Примечании 31.

18 Кредиторская задолженность

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года (пересчитано)
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
Финансовые обязательства		
Торговая кредиторская задолженность	2 323 291	633 470
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	129 872	97 185
Задолженность по финансовой аренде	18 473	18 481
Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу	140	7
Итого финансовые обязательства	2 471 776	749 143
Итого кредиторская задолженность	2 471 776	749 143

Анализ финансовых рисков, относящихся к кредиторской задолженности, представлен в Примечании 31. Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 29.

19 Авансы, полученные от покупателей

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года (пересчитано)
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
Авансы, полученные за недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи	11 301 945	1 723 409
Авансы, полученные по договорам на строительство (Примечание 23)	79 523	94 867
Прочие авансы полученные	118 797	35 677
Итого авансы, полученные от покупателей	11 500 265	1 853 953

20 Резервы

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года (пересчитано)
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
Резерв на завершение строительства	707 404	976 287
Резервы по судебным искам	324 637	326 187
Резерв по гарантийным обязательствам	124 711	105 387
Резервы по неиспользованным отпускам	49 858	29 898
Прочие резервы	3 186	-
Итого резервы	1 209 796	1 437 759

20 Резервы (продолжение)

Движение резервов может быть представлено следующим образом:

	Судеб- ные иски	Гаран- тийные обяза- тельства	Резерв на завер- шение строи- тельства	Резервы по неисполь- зованным отпускам	Прочие резервы	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
Остаток на 1 января 2016 года (пересчитано)	39 026	76 567	196 507	25 448	66 755	404 303
Создание/(восстановление) резерва, отнесенное на счет прибыли или убытка	288 020	29 422	779 780	4 450	(66 755)	1 034 917
Использование резерва	(859)	(602)	-	-	-	(1 461)
Остаток на 31 декабря 2016 года (пересчитано)	326 187	105 387	976 287	29 898	-	1 437 759
Создание/(восстановление) резерва, отнесенное на счет прибыли или убытка	19 039	33 676	174 643	9 864	3 186	240 408
Использование резерва	(47 960)	(14 352)	(519 877)	(6 852)	-	(589 041)
Приобретение дочерних сообществ	27 371	-	76 351	16 948	-	120 670
Остаток на 31 декабря 2017 года	324 637	124 711	707 404	49 858	3 186	1 209 796

Величина резерва на завершение строительства представляет собой оценку будущих затрат, которые предположительно Группа понесет при благоустройстве территории, строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, в части, относящейся к признанным в реализации объектам, а также убыток по договорам на строительство. Резерв по гарантийным обязательствам определен исходя из средних расходов в год по устранению дефектов в сданных домах из расчета на последующие пять лет после ввода в эксплуатацию. Данные оценки во многом зависят от правил и нормативов по строительству, прогнозных цен на строительные материалы и услуги, а также сроков выполнения работ. Величина резерва по судебным искам определена руководством, исходя их общей статистики прошлых лет по предъявлению и удовлетворению исков физических лиц в случаях несвоевременного ввода объектов Группы в эксплуатацию, оценка которой может измениться по фактическим результатам судебных разбирательств.

21 Условные обязательства**Условные налоговые обязательства**

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных толкований в применении к операциям и деятельности Группы. В связи с этим налоговые позиции, определенные руководством, и официальная документация, обосновывающая налоговые позиции, могут быть успешно оспорены соответствующими органами. Российское налоговое администрирование постепенно ужесточается, в том числе повышается риск проверок операций, не имеющих четкого экономического обоснования или выполненных при участии контрагентов, не соблюдающих требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных обстоятельствах проверка может распространяться на более ранние периоды.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании в значительной степени соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР). Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с независимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной.

21 Условные обязательства (продолжение)

Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований нового законодательства о трансфертном ценообразовании.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между компаниями Группы, определяются на основе фактической цены сделки. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены, в результате чего возможны доначисления дополнительных обязательств, размер которых в связи с различными подходами к расчетам достоверно определить не представляется возможным.

Помимо этого, недавно был принят ряд новых законов, которые вносят изменения в налоговое законодательство Российской Федерации. В частности, с 1 января 2015 года были введены изменения, направленные на регулирование налоговых последствий сделок с иностранными компаниями и их деятельности, такие как концепция бенефициарного владения доходов, налогообложение контролируемых иностранных компаний, правила определения налогового резидентства и др. Потенциально данные изменения могут оказать существенное влияние на налоговую позицию Группы и создать дополнительные налоговые риски в будущем. Данное законодательство и практика его применения продолжает развиваться, и влияние законодательных изменений должно рассматриваться на основе фактических обстоятельств.

По состоянию на 31 декабря 2017 года, в дополнение к вышеуказанным вопросам трансфертного ценообразования и возможного начисления дополнительных налогов зарубежным компаниям Группы, у Группы есть прочие возможные обязательства в связи с подверженностью прочим налоговым рискам, вероятность которых оценивается ниже, чем значительная, которые руководство не может достоверно оценить из-за неопределенности в интерпретации действующего законодательства и недостаточности соответствующей судебной практики. В основном эти налоговые риски относятся к налогу на прибыль и возникли в результате реализации долей компаний и в отношении процентных расходов.

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет интерпретацию таких неопределенных вопросов, которая может привести к возникновению споров с налоговыми органами, и в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Страхование

В течение отчетного периода Группа страховала риски, связанные со строительными-монтажными работами. При этом руководство Группы допускает наличие вероятности наступления неблагоприятных событий, не являющихся страховым случаем, которые могут повлечь за собой материальный ущерб.

22 Выручка

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2017 год	2016 год
Выручка от продажи объектов недвижимости	7 962 416	6 063 915
Выручка от оказания прочих услуг	165 870	89 103
Выручка от переуступки прав требования	88 622	-
Выручка по договорам на строительство	21 722	22 171
Итого выручка	8 238 630	6 175 189

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 29.

23 Договоры на строительство

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Понесенные затраты по незакрытым договорам на строительство с учетом признанных прибылей и убытков на отчетную дату	878 984	857 262
За вычетом выставленных счетов	(1 033 574)	(1 026 675)
Итого	(154 590)	(169 413)
Дебиторская задолженность по договорам на строительство (Примечание 11)	143 186	143 707
Авансы, полученные по договорам на строительство (Примечание 19)	(79 523)	(94 867)
Резерв по убыточным договорам на строительство	(218 253)	(218 253)
Итого	(154 590)	(169 413)

Группа заключает договоры на строительство коттеджей и объектов инфраструктуры, по которым выручка и себестоимость признаются по мере завершения (Примечание 2).

Убыток по договорам на строительство отражен в составе резерва на завершение строительства (Примечание 20).

24 Себестоимость реализации

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2017 год	2016 год
Себестоимость от продажи объектов недвижимости	7 108 166	5 503 051
Себестоимость прочих услуг	130 813	41 040
Себестоимость от переуступки прав требования	67 236	-
Себестоимость договоров на строительство	13 010	239 433
(Восстановление)/снижение стоимости товарно-материальных запасов	(50 550)	2 042 264
Итого себестоимость	7 268 675	7 825 788

В составе себестоимости от продажи объектов недвижимости было признано начисление резерва по гарантийным обязательствам в размере 33 676 тыс. руб., в том числе восстановление резерва в размере 35 440 тыс. руб. (2016 г.: начисление резерва 29 422 тыс. руб., в том числе восстановление резерва – 18 888 тыс. руб.).

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 29.

25 Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2017 год	2016 год
Коммерческие расходы		
Реклама и маркетинговые исследования	581 876	208 678
Расходы на оплату труда	48 758	64 671
Эксплуатационные услуги	24 242	12 280
Страховые взносы	11 181	15 768
Агентское вознаграждение	11 096	43 320
Амортизация основных средств и нематериальных активов	6 315	-
Прочее	35 264	-
Итого коммерческие расходы	718 732	344 717

25 Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы (продолжение)

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2017 год	2016 год
Общехозяйственные и административные расходы		
Расходы на оплату труда	409 429	269 860
Налоги	222 140	176 822
Аренда	107 543	49 414
Электроэнергия и коммунальные услуги	63 773	39 999
Страховые взносы в пенсионный фонд	62 546	40 376
Информационные, консультационные услуги	58 209	21 157
Расходы на обеспечение безопасности	38 133	27 383
Материалы	31 790	36 983
Страховые взносы в прочие внебюджетные фонды	26 615	19 320
IT услуги	24 027	715
Ремонт и техническое обслуживание	15 745	606
Амортизация основных средств	13 506	10 616
Амортизация нематериальных активов	8 757	11 469
Расходы на связь	5 913	4 862
Прочее	24 875	21 901
Итого общехозяйственные и административные расходы	1 113 001	731 483
Итого коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	1 831 733	1 076 200

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 29.

26 Финансовые расходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2017 год	2016 год
Проценты по займам и кредитам	2 497 056	1 979 938
Проценты по облигационным займам	877 007	-
Банковские услуги	24 027	3 922
Проценты по финансовой аренде	2 671	2 673
За вычетом процентов, капитализированных в составе товарно-материальных запасов (Примечание 9)	(1 103 213)	(646 250)
Итого финансовые расходы	2 297 548	1 340 283

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 29.

27 Прочие расходы, нетто

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2017 год	2016 год
Штрафы и пени	(164 317)	(38 563)
Невозмещаемый НДС	(29 324)	(49 395)
Резерв под обесценение авансов выданных и дебиторской задолженности (Примечания 10, 11)	(20 195)	(122 891)
Убыток от списания авансов выданных и дебиторской задолженности (Примечания 10, 11)	(18 878)	(8 756)
Убыток от продажи и списания основных средств	(3 392)	-
Резерв по судебным искам и платежам	(19 039)	(221 265)
Обесценение основных средств	-	(91 109)
Прочие расходы	(30 102)	(48 642)
Доход от списания кредиторской задолженности	19 077	8 352
Пени и штрафы полученные	1 351	871
Доходы от продажи основных средств	141	1 173
Доходы от прощения долга	-	148 574
Прибыль от выбытия дочерних компаний	-	11 099
Прочие доходы	17 543	61 417
Итого прочие расходы, нетто	(247 135)	(349 135)

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 29.

28 Убыток на акцию

Базовый убыток на акцию рассчитывается как отношение убытка, приходящегося на долю акционеров Компании, к средневзвешенному числу обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года, за исключением собственных выкупленных акций.

У Компании отсутствуют разводняющие потенциальные обыкновенные акции, следовательно, разводненный убыток на акцию совпадает с базовым убытком на акцию.

Убыток на акцию от продолжающейся деятельности рассчитывается следующим образом:

Базовый и разводненный убыток на акцию	Средневзвешенное число акций, находящихся в обращении в течение периода	Убыток за год, принадлежащий материнской компании (тыс. руб.)	Убыток на акцию (руб.)
За год, закончившийся 31 декабря 2017 года	22 415 046	(2 679 544)	(119,54)
За год, закончившийся 31 декабря 2016 года (пересчитано)	15 220 793	(5 523 192)	(362,87)

29 Операции со связанными сторонами

Сальдо расчетов Группы по операциям со связанными сторонами под общим контролем и бенефициарным собственником по состоянию на 31 декабря 2017 и 31 декабря 2016 годов представлено ниже:

(в тысячах российских рублей)	2017 год Сумма	2016 год Сумма
В составе краткосрочных активов и обязательств:		
Денежные средства и их эквиваленты	1 628 450	213
Запасы (капитализированные расходы)	1 147 982	-
Займы выданные	-	277 504
Дебиторская задолженность	72	1 034 114
Кредиты и займы полученные	(8 508 021)	(9 226 588)
Кредиторская задолженность	(294)	(91)
В составе долгосрочных активов и обязательств:		
Кредиты и займы полученные	(26 153 283)	(178 517)

Кредиты и займы полученные были привлечены Группой от связанных сторон под средневзвешенную процентную ставку 13% на срок от года до восьми лет. В составе кредитов и займов полученных кредиты в размере 19 629 177 тыс. руб. являются обеспеченными.

Операции со связанными сторонами под общим контролем и бенефициарным собственником в течение 2017 и 2016 годов представлены ниже:

(в тысячах российских рублей)	2017 год Сумма	2016 год Сумма
Выручка	2 211	43 061
Себестоимость	(525 065)	(4 786)
Коммерческие и административные расходы	(39 347)	(57 686)
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	-	943 047
Прибыль от выбытия дочерних компаний	-	11 099
Доход от прощения долга	-	148 574
Прочие (расходы)/доходы	(157)	2 907
Финансовые доходы	72 086	7 134
Финансовые расходы	(1 461 917)	(223 647)

29 Операции со связанными сторонами (продолжение)**Вознаграждение ключевого управленческого персонала**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2017 год	2016 год
Заработная плата	76 975	49 438
Выплаты по расторжению трудового договора	10 539	-
Страховые взносы в Пенсионный фонд	12 404	4 677
Страхование	1 177	1 177
Итого вознаграждение ключевого управленческого персонала	101 095	55 292

30 Сегментная информация**Продукты и услуги, подлежащие к раскрытию как источники получения дохода по сегментам**

Группа определила, что Президент является ключевым лицом, принимающим операционные решения, и управленческая отчетность, используемая им для обзора операций и принятия решений по распределению ресурсов, служит основой для представления информации.

В 2017 году Группа пересмотрела свой подход к определению операционных сегментов. Сегменты «Коттеджные и дачные поселки» и «Многоквартирные жилые комплексы» были объединены в новый сегмент «Девелопмент», так как Группа сократила деятельность по строительству коттеджей и дачных поселков, и в настоящее время занимается исключительно реализацией ранее созданных объектов, в связи с чем результаты деятельности по данному виду продаж анализируются совместно с реализацией других объектов недвижимости. Представление сравнительных данных на 31 декабря 2016 года и за 2016 год было скорректировано соответствующим образом.

Руководство Группы выделяет два операционных и отчетных сегмента:

- земельный банк (за исключением земельных участков, классифицированных в состав запасов);
- девелопмент (включая земельные участки, классифицированные в составе запасов);

В частности, в Группе создан специальный отдел, отвечающий за управление земельным банком Группы. Специалисты данного отдела имеют хорошее понимание рынка земельных участков и опыт в таких операциях. Они обеспечивают сбор и группировку данных для целей оценки и критически анализируют отчеты об оценке независимого оценщика, а также выносит рекомендации о целесообразности продажи или дальнейшего удержания.

Для принятия решений по распределению ресурсов и оценки эффективности деятельности руководство Группы осуществляет отдельный мониторинг результатов операционной деятельности сегментов.

Учетная политика отчетных сегментов совпадает с учетной политикой Группы, описанной в Примечании 3.

Оценка результатов деятельности сегментов осуществляется руководством Группы на основе показателя прибыли до налогообложения каждого сегмента. Прочая информация, предоставляемая руководством Группы, за исключением информации, указанной ниже, оценивается так же, как и данные, представленные в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Информация в отношении сегментов Группы представлена ниже.

30 Сегментная информация (продолжение)

Сегментная выручка и результаты

Выручка и результаты Группы от продолжающейся деятельности в разрезе сегментов представлены следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Земельный банк	Девелопмент	Итого
За год, закончившийся 31 декабря 2017			
Итого выручка по сегменту	19 129	8 219 774	8 238 903
Межсегментные операции	(84)	(189)	(273)
Выручка от внешней реализации	19 045	8 219 585	8 238 630
Убыток до налогообложения	(966 987)	(2 022 842)	(2 989 829)

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Земельный банк	Девелопмент	Итого
За год, закончившийся 31 декабря 2016 (пересчитано)			
Итого выручка по сегменту	63 959	6 111 325	6 175 284
Межсегментные операции	(80)	(15)	(95)
Выручка от внешней реализации	63 879	6 111 310	6 175 189
Убыток до налогообложения	(1 191 226)	(1 172 848)	(2 364 074)

Сегментные активы и обязательства

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Активы по сегментам		
Земельный банк	19 261 339	19 555 866
Девелопмент	71 336 761	10 124 323
Итого активы по сегментам	90 598 100	29 680 189
Исключение операций между сегментами		
	(4 282 529)	(5 188 254)
Итого активы	86 315 571	24 491 935
Обязательства по сегментам		
Земельный банк	12 405 218	13 777 628
Девелопмент	61 483 520	13 208 072
Итого обязательства по сегментам	73 888 738	26 985 700
Исключение операций между сегментами		
	(4 282 529)	(5 188 254)
Итого обязательства	69 606 209	21 797 446

31 Управление финансовыми рисками и капиталом

Управление финансовыми рисками играет важную роль в деятельности Группы. Основные риски, присущие деятельности Группы, включают кредитные риски, риски ликвидности, риск изменения процентных ставок и курсов валют, а также прочие ценовые риски. Описание политики управления указанными рисками Группы приведено ниже.

Кредитный риск

Группа подвергается кредитному риску, т.е. риску неисполнения своих обязательств одной стороной по финансовому инструменту и, вследствие этого, возникновения у другой стороны финансового убытка. Группа не хеджирует кредитные риски.

Группа разделила все свои кредитные риски на несколько уровней. Каждому уровню соответствуют определенные ограничения по размеру принимаемого на себя риска в отношении одного или нескольких контрагентов/покупателей. Перед заключением существенных договоров Группа проводит процедуру анализа контрагента, включая проверку его финансового состояния и кредитоспособности, опыта работы, квалификации и репутации в соответствующей области. Группа также получает экспертные юридические заключения своих собственных или независимых юридических консультантов относительно юридической силы данных договоров, а также любой другой существенной документации, связанной с соответствующими сделками.

Контрагенты/покупатели Группы – это, главным образом, подрядчики, покупатели имущества, банки и другие финансовые учреждения. По каждой категории Группа разработала дополнительные процедуры снижения кредитного риска.

Подрядчики: Группа использует дополнительные инструменты снижения кредитного риска, включая получение гарантийных депозитов, гарантий завершения и выполнения работ, предоставленных надежными банками, привлечение профессиональных консультантов для проведения контроля качества и технического надзора.

Покупатели: Предоплата, как правило, требуется от каждого нового покупателя. В то же время Группа все больше предоставляет возможность приобретения объектов недвижимости на условиях рассрочки. На 31 декабря 2017 доля таких договоров составляет 15% от заключенных договоров.

Банки и другие финансовые учреждения: Группа проводит процедуру анализа благонадежности финансового состояния банков и других финансовых учреждений, предоставляющих услуги Группе, для подтверждения их кредитоспособности. Инвестиционный комитет устанавливает лимиты в отношении общего размера кредитного риска по банкам и другим финансовым учреждениям. Такие лимиты анализируются на ежеквартальной основе. У Группы открыты счета в нескольких банках, с тем чтобы обеспечить гибкость при реализации своей политики управления рисками.

По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Внеоборотные активы		
Займы выданные (Примечание 12)	2 183 078	-
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 11)	437 063	261 457
Оборотные активы		
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 11)	2 132 027	1 500 700
Займы выданные (Примечание 12)	556 221	314 789
Краткосрочные банковские депозиты	-	51 630
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 13)	2 338 805	142 011
Итого максимальная величина кредитного риска	7 647 194	2 270 587

31 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)

На 31 декабря 2017 года суммарная дебиторская задолженность по трем контрагентам (31 декабря 2016 г.: четыре контрагента) составляла 1 125 613 тыс. руб. (31 декабря 2016 г.: 1 497 341 тыс. руб.) или 44% общей суммы дебиторской задолженности покупателей, дебиторской задолженности по договорам строительства и прочей дебиторской задолженности (31 декабря 2016 г.: 85%).

Банковские депозиты Группы размещены в трех банках (31 декабря 2016 г.: в двух банках), имеющих рейтинги международных агентств не ниже В по международной шкале. Группа контролирует концентрацию кредитного риска путем размещения банковских депозитов в надежных кредитных организациях, имеющих рейтинги международных агентств не ниже В по международной шкале.

Рыночный риск

Группа подвержена воздействию рыночных рисков. Рыночные риски связаны с открытыми позициями по а) иностранным валютам и б) процентным активам и обязательствам. Руководство устанавливает лимиты в отношении сумм приемлемого риска и контролирует их соблюдение на ежедневной основе. Однако применение данного подхода не может предотвратить убытки сверх этих лимитов в случае существенных изменений на рынке.

Влияние рыночного риска, представленное ниже, основано на изменении одного фактора при том, что все остальные переменные характеристики остаются неизменными. На практике такое едва ли возможно и изменения нескольких факторов могут коррелировать – например, изменение процентной ставки и валютных курсов.

Валютный риск

Валютный риск представляет собой риск изменения стоимости финансового инструмента в связи с изменением курсов обмена валют.

На 31 декабря 2017 года валютный риск не является существенным для Группы, поскольку у Группы отсутствуют существенные финансовые активы и обязательства, номинированные в валютах, отличных от функциональной. Контроль над управлением валютным риском осуществляет руководство Группы.

Процентный риск

Данный риск связан с вероятностью изменения процентных ставок по финансовым инструментам, что ведет либо к изменению справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной процентной ставкой, либо к изменению будущих денежных потоков в отношении финансовых инструментов с плавающей процентной ставкой.

Казначейство Группы ежегодно проводит анализ текущих процентных ставок и составляет прогноз на следующий год. В зависимости от результатов прогноза, руководство принимает решение о наиболее выгодном способе привлечения заемных средств – с использованием фиксированных либо плавающих процентных ставок. В случае изменения фиксированных или плавающих ставок на рынке кредитного финансирования, руководством может быть рассмотрено финансирование на более выгодных условиях.

Финансовые активы Группы по состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года имели только фиксированные процентные ставки.

По состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года финансовые обязательства Группы были с фиксированной и плавающей процентными ставками.

Так как Группа не имеет активов и обязательств с фиксированной ставкой, оцениваемых по справедливой стоимости, изменение процентных ставок не оказывает влияния на прибыль или убытки Группы.

31 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)

Риск ликвидности

Риск ликвидности является риском того, что Группа не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему планирования бюджета и денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для удовлетворения своих финансовых потребностей.

Руководство контролирует ликвидность Группы посредством анализа по срокам погашения, определяя стратегию Группы на следующий финансовый период. Управление текущей ликвидностью осуществляется Казначейством, которое проводит операции на финансовых рынках для поддержания текущей ликвидности и управления денежными потоками.

Группа осознает, что текущие проекты характеризуются значительной капиталоемкостью. В связи с этим Группа прилагает максимальные усилия, чтобы гарантировать существенную долю своих будущих потребностей в финансировании посредством долгосрочных кредитов и займов, обеспечивая значительный объем финансирования за счет собственного капитала. Кроме того, Группа стремится частично финансировать свои проекты жилищного строительства за счет авансовых платежей, полученных от покупателей по договорам на строительство.

Ниже приведены данные о сроках погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2017 и 31 декабря 2016 годов. Таблицы были составлены на основании недисконтированных денежных потоков от финансовых обязательств, исходя из самой ранней из дат предполагаемого погашения обязательств Группой. Таблица содержит информацию о денежных потоках от основной суммы задолженности и процентов.

	Меньше одного месяца	От одного до шести месяцев	От шести месяцев до года	От года до пяти лет	Свыше пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2017 года	Балансовая стоимость на 31 декабря 2017 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>							
Финансовые обязательства							
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	1 133 655	929 521	392 811	101 816	-	2 557 803	2 471 776
Кредиты и займы полученные	547 224	2 964 987	11 225 838	38 758 792	12 670 625	66 167 466	52 661 045
Итого финансовые обязательства	1 680 879	3 894 508	11 618 649	38 860 608	12 670 625	68 725 269	55 132 821

	Меньше одного месяца	От одного до шести месяцев	От шести месяцев до года	От года до пяти лет	Свыше пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2016 года	Балансовая стоимость на 31 декабря 2016 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>							
Финансовые обязательства							
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	663 035	8 165	62 142	104 495	-	837 837	749 143
Кредиты и займы полученные	12 434 930	2 285 542	843 549	1 365 369	-	16 929 390	16 552 174
Итого финансовые обязательства	13 097 965	2 293 707	905 691	1 469 864	-	17 767 227	17 301 317

31 Управление финансовыми рисками и капиталом (продолжение)**Управление капиталом**

Основная цель управления капиталом для Группы состоит в обеспечении соблюдения Группой внешних требований в отношении капитала и поддержании уровня капитала, необходимого для обеспечения операционных и стратегических потребностей Группы и достаточного для сохранения доверия инвесторов, кредиторов и рынка в целом, а также для будущего развития деятельности Группы. Структура капитала Группы состоит из чистого долга (задолженность за минусом денежных средств и их эквивалентов) и капитала Группы.

Группа управляет структурой своего капитала и корректирует ее в свете изменений в экономических условиях и характеристиках присущих ее деятельности рисков посредством эффективного управления денежными средствами, постоянного контроля за выручкой и прибылью Группы, а также планирования долгосрочных инвестиций. Группа также контролирует выполнение требований к уровню достаточности капитала, установленному законодательством.

По сравнению с прошлым отчетным периодом в целях, политике и процедурах управления капиталом изменений не произошло.

32 Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость

Балансовая стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года представлена следующим образом:

Финансовые активы	Займы выданные и дебиторская задолженность	
	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
Внеоборотные активы		
Займы выданные (Примечание 12)	2 183 078	-
Дебиторская задолженность (Примечание 11)	437 063	261 457
Оборотные активы		
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности (Примечание 11)	2 132 027	1 500 700
Займы выданные (Примечание 12)	556 221	314 789
Краткосрочные банковские депозиты	-	51 630
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 13)	2 338 921	142 095
Итого финансовые активы	7 647 310	2 270 671

Финансовые обязательства	Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости	
	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
Долгосрочные обязательства		
Кредиты и займы полученные (Примечание 17)	42 942 945	1 195 258
Краткосрочные обязательства		
Кредиты и займы полученные (Примечание 17)	9 718 100	15 356 916
Текущие налоговые обязательства	168 429	153 577
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности (Примечание 18)	2 471 776	749 143
Итого финансовые обязательства	55 301 250	17 454 894

32 Финансовые инструменты: представление по категориям и справедливая стоимость (продолжение)

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

Финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости

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

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

Финансовые обязательства, отражаемые по амортизированной стоимости

Справедливая стоимость определяется на основе рыночных котировок, если таковые имеются. Оценочная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой и установленным сроком погашения, не имеющих рыночной котировки, основывается на дисконтировании ожидаемых денежных потоков с применением текущих процентных ставок для новых инструментов с аналогичным кредитным риском и сроком погашения. Справедливая стоимость обязательств, подлежащих погашению по требованию или погашаемых при заблаговременном уведомлении («обязательства, погашаемые по требованию»), рассчитывается как сумма к выплате по требованию, дисконтированная начиная с первой даты потенциального предъявления требования о погашении обязательства.

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

В течение 2017 и 2016 годов не происходило перемещений между уровнями иерархии справедливой стоимости.

33 Неконтролирующая доля участия

Ниже представлена информация обо всех дочерних компаниях, в которых имелась неконтролирующая доля участия:

	Прибыль/ (убыток), приходящийся на неконтроли- рующую долю участия	Накопленная неконтроли- рующая доля участия в дочерней компании	Прибыль/ (убыток), приходящий- ся на неконт- ролирующую долю участия	Накопленная неконтроли- рующая доля участия в дочерней компании
	2017 год	31 декабря 2017 года	2016 год	31 декабря 2016 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
ООО «ИНГРАД»	(24 557)	(3 012)	-	-
ООО «Инград Недвижимость»	(1 750)	(274)	-	-
ООО «Глобус Холл»	(2)	(90)	-	-
ООО «Осенний квартал»	3	(19)	-	-
ООО «Роза ветров»	-	-	(597)	-

33 Неконтролирующая доля участия (продолжение)

	Прибыль/ (убыток), приходящий ся на неконтроли- рующую долю участия 2017 год	Накопленная неконтроли- рующая доля участия в дочерней компании 31 декабря 2017 года	Прибыль/ (убыток), приходящий- ся на неконт- ролирующую долю участия 2016 год	Накопленная неконтроли- рующая доля участия в дочерней компании 31 декабря 2016 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
ООО «Агроиндустрия»	-	-	528	-
ООО «Русская земля»	-	-	1 632	-
ООО «Волжские просторы»	-	-	(108)	-
ООО «Фарафоновка»	-	-	278	-
ООО «Солнечный берег»	-	-	(2 509)	-
ООО «Милитта»	-	-	(2 284)	-
ООО «Зеленая долина»	-	-	(1 034)	-
ООО «Старт Мастер Ресурс»	-	-	424	-
ООО «Геоальянс»	-	-	(45)	-
ООО «Раздолье»	-	-	(18)	-
ООО «Орион» (Дмитровский р-н)	-	-	(1 147)	-
ООО «Урожай»	-	-	(183)	-
ООО «Тимирязевские просторы»	-	-	(89)	-
ООО «Верес»	-	-	(804)	-
ООО «Агропром»	-	-	(1 081)	-
ООО «Хлорис»	-	-	(1 001)	-
ООО «Вектор»	-	-	(2 114)	-
ООО «Векторстрой Проф»	-	-	(2 794)	-
ООО «Земля-Инвест»	-	-	(443)	-
ООО «Остара»	-	-	(531)	-
ООО «Проспект»	-	-	(3 418)	-
ООО «Агросервис»	-	-	(950)	-
ООО «Спектрум»	-	-	(2 315)	-
ООО «Агродолина»	-	-	(845)	-
ООО «Агротех»	-	-	-	-
ООО «Орион» (Мытищинский р-н)	-	-	1 253	-
Итого	(26 306)	(3 395)	(20 195)	-

Следующая таблица содержит обобщенную информацию в отношении каждого дочернего предприятия Группы, неконтролирующая доля участия в которых является существенной.

31 декабря 2017 года

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	ООО «ИНГРАД»	Прочие	Итого
Неконтролирующая доля в процентах	80,1%	1%	
Внеоборотные активы	3 454	526	3 980
Оборотные активы	1 737	1 883	3 620
Долгосрочные обязательства	-	(68)	(68)
Текущие обязательства	(2 179)	(1 958)	(4 137)
Чистые активы, относящиеся к доле неконтролирующих участников	3 012	383	3 395
Выручка	9 348	1 209	10 557
Убыток	(24 557)	(1 749)	(26 306)
Убыток, приходящийся на неконтролирующую долю	(24 557)	(1 749)	(26 306)

33 Неконтролирующая доля участия (продолжение)

31 декабря 2016 года

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	ООО «Проспект»	Прочие	Итого
Неконтролирующая доля в процентах	0,999998%	0,999998%	
Выручка	27	169	196
Убыток	(3 418)	(16 777)	(20 195)
Убыток, приходящийся на неконтролирующую долю	(3 418)	(16 777)	(20 195)

В 2016 году Группа выкупила 0,999998% долю участия в дочерних компаниях, владеющих частью земельных участков из состава земельного банка, у связанной стороны. На 31 декабря 2016 года Группа не имела неконтролирующих долей участия.

34 События после отчетной даты

В первом квартале 2018 года Группа привлекла проектное финансирование с обеспечением от ряда крупных российских банков на сумму 9 000 000 тыс. руб. со сроком погашения до 6 лет под процентную ставку, в среднем, 11%.

В марте 2018 года Группа погасила купон по облигационному займу на общую сумму 286 700 тыс. руб.

35 Прочие раскрытия

По состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года юридическая структура Группы представлена следующими основными дочерними компаниями:

Компания	Доля участия Группы на 31 декабря 2017 года	Доля участия Группы на 31 декабря 2016 года	Страна регистрации, место ведения деятельности
ООО «Пестово»	100%	100%	Россия
ООО «Строй Групп»	100%	100%	Россия
ООО «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «КП «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «ОПИН Инжиниринг»	100%	100%	Россия
ООО «Троицкое Подворье»	100%	100%	Россия
ООО «Павловский Квартал»	100%	100%	Россия
АО «Инград»	100%	-	Россия
ООО «Атиль Парковая»	100%	-	Россия
ООО «Бизнес Групп»	100%	-	Россия
ООО «БКК «Серебрянный бор»	100%	-	Россия
ООО «Глобал Групп»	100%	-	Россия
ООО «ГлобусХолл»	100%	-	Россия
АО «Группстрой-С»	100%	-	Россия
ООО «Инвестпро-1»	100%	-	Россия
ООО «Инград Недвижимость»	99%	-	Россия
АО «Камвольное предприятие «Октябрь»	100%	-	Россия
ООО «Компания «Стефания»	100%	-	Россия
ООО «МастерВилл»	100%	-	Россия
ООО «Осенний квартал»	100%	-	Россия
ООО «Просторная долина»	100%	-	Россия
ООО «Сигма-Хаус»	100%	-	Россия
ООО «Симоновская»	100%	-	Россия
АО «СТОА-17»	100%	-	Россия
ООО «Строй Бизнес Групп»	100%	-	Россия

35 Прочие раскрытия (продолжение)

Компания	Доля участия Группы на 31 декабря 2017 года	Доля участия Группы на 31 декабря 2016 года	Страна регистрации, место ведения деятельности
ООО «Флагман»	100%	-	Россия
ООО «Инград»	100%	-	Россия
ООО «Инград Пойнт»	100%	-	Россия
ООО «Эко-Полис»	100%	100%	Россия
ООО «ИР Девелопмент»	100%	100%	Россия
Onigomati Investment Limited	100%	100%	Кипр
ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ» (ООО «ЭкспоДом»)	100%	100%	Россия
ООО «Эко-Центр»	100%	100%	Россия
ООО «Тимонино»	100%	100%	Россия
ООО «Роза ветров»*	100%	100%	Россия
ООО «Агроиндустрия»*	100%	100%	Россия
ООО «Русская земля»*	100%	100%	Россия
ООО «Солнечный берег»*	100%	100%	Россия
ООО «Милитта»	100%	100%	Россия
ООО «Зеленая долина»*	100%	100%	Россия
ООО «Вальда»	100%	100%	Россия
ООО «Орион» (Мытищинский р-н)	100%	100%	Россия
ООО «Спектрум»*	100%	100%	Россия
ООО «Верес»*	100%	100%	Россия
ООО «Агропром»*	100%	100%	Россия
ООО «Хлорис»*	100%	100%	Россия
ООО «Агродолина»*	100%	100%	Россия
ООО «Вектор»*	100%	100%	Россия
ООО «Векторстрой Проф»*	100%	100%	Россия
ООО «Остара»*	100%	100%	Россия
ООО «Проспект»	100%	100%	Россия
ООО «Агросервис»*	100%	100%	Россия
ООО «Яхт-клуб «Пестовский»	100%	100%	Россия
ООО «Орион» (Дмитровский р-н)*	100%	100%	Россия
ООО «Агротех»*	100%	100%	Россия
ООО «Урожай»*	100%	100%	Россия
OPIN Capital Inc.	100%	100%	Канада
Growth Technologies (Russia) Limited	100%	100%	Кипр
ООО «Фортуна»	100%	100%	Россия
ООО «Инвест Недвижимость»	100%	100%	Россия
ООО «Клинсельхозагро»	100%	100%	Россия
ООО «ОПИН Девелопмент»	100%	100%	Россия
ООО «С.К. «АТЛАНТА»	100%	100%	Россия
ООО «Проект Калитал»	100%	100%	Россия

* Компании Группы реорганизованы в форме присоединения к ООО «ПРОСПЕКТ» в январе 2018 года.

Группа является миноритарным акционером ООО «Инград» (доля 19,94%), однако контролирует общество через назначенный Группой ключевой управленческий персонал, который определяет стратегическое развитие компании. Основная выручка ООО «Инград» формируется от услуг технического сопровождения строительных проектов Группы.

В декабре 2017 года Группа создала компанию ООО «Инград Пойнт».

