



А У Д И Т -  
Э С К О Р Т

профессиональное сопровождение бизнеса: аудит, автоматизация, консалтинг и обучение

Общество с ограниченной ответственностью  
«АУДИТ-ЭСКОРТ»

115477, Москва, ул. Кантемировская д. 58, пом. XVIII,  
К 151, этаж 3  
Почт. адрес: 115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58  
Тел./факс. +7 (495) 231-49-76  
e-mail: [escort@audit-escort.ru](mailto:escort@audit-escort.ru)  
[www.audit-escort.ru](http://www.audit-escort.ru)

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА № 1938**

**в отношении годовой финансовой отчетности  
за 2017 год  
Акционерного общества  
«КЖБК-2»**

2019 г.



А У Д И Т -  
Э С К О Р Т

профессиональное сопровождение бизнеса: аудит, автоматизация, консалтинг и обучение

Общество с ограниченной ответственностью  
«АУДИТ-ЭСКОРТ»

115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58,  
пом. XVIII, К 151, этаж 3

Почт.адрес: 115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58  
Тел./факс. +7 (495) 231-49-76  
e-mail: escort@audit-escort.ru  
www.audit-escort.ru

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА №1938  
в отношении годовой финансовой отчетности за 2017 год  
Акционерного общества "КЖБК-2"**

Акционерам акционерного общества "КЖБК-2"

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой финансовой отчетности акционерного общества "КЖБК-2", сокращенное наименование - АО "КЖБК-2" (ОГРН 1027700072520, Российская Федерация, 109428, Москва г, Рязанский проспект, дом № 26), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 года и отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2017 год, а также примечаний к годовой финансовой отчетности, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение акционерного общества "КЖБК-2" по состоянию на 31 декабря 2017 года, а также его финансовые результаты деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

**Основание для выражения мнения**

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



профессиональное сопровождение бизнеса: аудит, автоматизация, консалтинг и обучение

Общество с ограниченной ответственностью  
«АУДИТ-ЭСКОРТ»

115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58,  
пом. XVIII, К 151, этаж 3

Почт.адрес: 115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58  
Тел./факс. +7 (495) 231-49-76  
e-mail: [escort@audit-escort.ru](mailto:escort@audit-escort.ru)  
[www.audit-escort.ru](http://www.audit-escort.ru)

## **Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности**

Мы обращаем внимание на пояснение к финансовой отчетности 1с, в котором указано, что на отчетную дату показатель текущей ликвидности АО "КЖБК-2" составляет 0,2, имеется просроченная кредиторская задолженность и задолженность по договору займа в сумме 675,337 тыс. рублей перед связанной стороной. По итогам 2017 года в отчете о движении денежных средств отражены отрицательные денежные потоки от операционной деятельности в размере 112,532 тыс. рублей. Данные события или условия указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

### **Ответственность руководства и членов совета директоров аудируемого лица за годовую финансовую отчетность**

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

При подготовке годовой финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица 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 аудируемое лицо, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой финансовой отчетности аудируемого лица.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой финансовой отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в



# А У Д И Т - Э С К О Р Т

профессиональное сопровождение бизнеса: аудит, автоматизация, консалтинг и обучение

Общество с ограниченной ответственностью  
«АУДИТ-ЭСКОРТ»

115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58,  
пом. XVIII, К 151, этаж 3

Почт.адрес: 115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58  
Тел./факс. +7 (495) 231-49-76  
e-mail: [escort@audit-escort.ru](mailto:escort@audit-escort.ru)  
[www.audit-escort.ru](http://www.audit-escort.ru)

совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой финансовой отчетности.

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой 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 аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами совета директоров аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем членам совета директоров аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и



# А У Д И Т - Э С К О Р Т

профессиональное сопровождение бизнеса: аудит, автоматизация, консалтинг и обучение

Общество с ограниченной ответственностью  
«АУДИТ-ЭСКОРТ»

115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58,  
пом. XVIII, К 151, этаж 3

Почт.адрес: 115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58  
Тел./факс. +7 (495) 231-49-76  
e-mail: escort@audit-escort.ru  
www.audit-escort.ru

информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение

Главный методолог

Квалификационный аттестат(единый) №01-000161 от 07.11.2011г.(бессрочный)

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»  
за основным регистрационным номером записи: 21706054905

По доверенности №1 от 09 января 2017 года



И.В.Чуйко

Аудиторская организация:

ООО «АУДИТ-ЭСКОРТ»

ОГРН 1027700309669

115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58, пом. XVIII, К 151, этаж 3

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»

ОРНЗ 11606054905

8 февраля 2019 года

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КЖБК-2»**

**ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ, ПОДГОТОВЛЕННАЯ В  
СООТВЕТСТВИИ С МСФО, И АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСМЫХ АУДИТОРОВ**

**31 ДЕКАБРЯ 2017**

**Содержание**

Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.....	3
Отчет о финансовом положении.....	4
Отчет об изменениях в собственном капитале.....	5
Отчет о движении денежных средств.....	6

h

*Акционерное общество «КЖБК-2»  
Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (в тысячах рублей)*

В тыс. руб.	Прим.	2017	2016
Выручка	6	78,556	118,690
Себестоимость продаж		(88,123)	(91,824)
<b>Валовый (убыток) / прибыль</b>		<b>(9,567)</b>	<b>26,866</b>
Коммерческие расходы	8	(6,110)	(6,756)
Общехозяйственные и административные расходы	7	(19,095)	(20,031)
Прочие операционные (расходы)/доходы, нетто	9	30,268	(32,199)
<b>Операционный убыток</b>		<b>(4,504)</b>	<b>(32,120)</b>
Финансовые доходы	10	3,398	2,504
Финансовые расходы	10	(3,150)	(701)
<b>Убыток до налогообложения</b>		<b>(4,256)</b>	<b>(30,317)</b>
Налог на прибыль	11	5,877	(6,908)
<b>(Убыток) / Прибыль за период</b>		<b>1,621</b>	<b>(37,225)</b>
<b>Прочий совокупный доход</b>			
Прочий совокупный доход за период за вычетом эффекта налогообложения		-	-
<b>Итого совокупный (расход)/доход за период</b>		<b>1,621</b>	<b>(37,225)</b>
<b>Прибыль, приходящаяся на:</b>			
Акционеров материнской компании		1,621	(37,225)
Неконтролирующие доли участия		-	-
		<b>1,621</b>	<b>(37,225)</b>
<b>Итого совокупный доход, приходящийся на:</b>			
Акционеров материнской компании		1,621	(37,225)
Неконтролирующие доли участия		-	-
		<b>1,621</b>	<b>(37,225)</b>

Столяров Михаил Михайлович  
Генеральный директор

28.01.2019



3  
Данные отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с пояснениями на страницах 7-35, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

У



*Акционерное общество «КЖБК-2»  
Отчет о финансовом положении (в тысячах рублей)*

В тыс. руб.	Прим.	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016
<b>АКТИВЫ</b>				
<b>Внеоборотные активы</b>				
Основные средства	12	8,514	8,956	8,741
Инвестиционная собственность	13	15,774	16,472	17,200
Нематериальные активы	14	6,100,461	6,100,461	6,100,461
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>6,124,749</b>	<b>6,125,889</b>	<b>6,126,402</b>
<b>Оборотные активы</b>				
Запасы	15	57,570	71	2,263
Торговая и прочая дебиторская задолженность	16	112,051	74,685	134,599
Денежные средства и их эквиваленты	17	99	7,569	28,441
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>169,720</b>	<b>82,325</b>	<b>165,303</b>
<b>Итого активы</b>		<b>6,294,469</b>	<b>6,208,214</b>	<b>6,291,705</b>
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ</b>				
Уставный капитал	18	482	482	482
Нераспределенная прибыль		4,285,528	4,283,907	4,321,132
<b>Капитал, причитающийся акционерам материнской компании</b>		<b>4,286,010</b>	<b>4,284,389</b>	<b>4,321,614</b>
Неконтролирующие доли		-	-	-
<b>Итого собственный капитал</b>		<b>4,286,010</b>	<b>4,284,389</b>	<b>4,321,614</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>				
Кредиты и займы полученные	19	-	17,106	-
Отложенные налоговые обязательства	11	1,146,962	1,152,839	1,145,931
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>1,146,962</b>	<b>1,169,945</b>	<b>1,145,931</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>				
Краткосрочные кредиты и займы, а также текущая часть долгосрочных кредитов и займов	19	378,484	256,485	314,576
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	483,013	497,395	509,584
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>861,497</b>	<b>753,880</b>	<b>824,160</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>2,008,459</b>	<b>1,923,825</b>	<b>1,970,091</b>
<b>Итого собственный капитал и обязательства</b>		<b>6,294,469</b>	<b>6,208,214</b>	<b>6,291,705</b>

В тыс. руб.	Капитал, причитающийся акционерам материнской компании			
	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого	Итого Собственный капитал
			Неконтролирующие доли	
Остаток на 1 января 2016	482	4,321,132	4,321,614	4,321,614
Убыток за период	-	(37,225)	(37,225)	(37,225)
Итого совокупный убыток за период	-	(37,225)	(37,225)	(37,225)
Остаток на 31 декабря 2016	482	4,283,907	4,284,389	4,284,389
Прибыль за период	-	1,621	1,621	1,621
Итого совокупный доход за период	-	1,621	1,621	1,621
Остаток на 31 декабря 2017	482	4,285,528	4,286,010	4,286,010

В тыс. руб.	2017	2016
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
Убыток за период до налогообложения	(4,256)	(30,317)
Корректировки убытка за период:		
Амортизация	607	513
Резерв по сомнительной задолженности	(12,254)	22,445
Резерв по запасам	16	2,061
Убыток от списания инвестиционной собственности	533	-
Прибыль от списания кредиторской задолженности	(48)	(551)
Убыток от списания дебиторской задолженности	-	1,265
Проценты к уплате	3,150	701
Проценты к получению	(80)	(230)
Доходы по курсовым разницам, нетто	(3,318)	(2,274)
<b>Денежные потоки от операционной деятельности до изменений оборотного капитала</b>	<b>(15,650)</b>	<b>(6,387)</b>
Изменение в оборотном капитале		
Уменьшение / (увеличение) запасов	(57,515)	130
Уменьшение / (увеличение) торговой и прочей дебиторской задолженности	(25,489)	36,204
(Уменьшение) / увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности	(13,958)	(11,638)
<b>Потоки денежных средств от / (направленных на) операционную деятельность</b>	<b>(112,612)</b>	<b>18,309</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
Проценты полученные	80	230
<b>Потоки денежных средств от инвестиционной деятельности</b>	<b>80</b>	<b>230</b>
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
Погашение кредитов и займов	-	(58,090)
Получение кредитов и займов	105,062	18,679
<b>Потоки денежных средств от / (направленных на) финансовую деятельность</b>	<b>105,062</b>	<b>(39,411)</b>
<b>(Уменьшение) денежных средств и их эквивалентов, нетто</b>	<b>(7,470)</b>	<b>(20,872)</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	7,569	28,441
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода (см Примечание 17)	99	7,569

## 1 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

### а. Организационная структура и виды деятельности

Акционерное общество «КЖБК-2» (далее «Компания») было учреждено 12.07.2001.

Компания осуществляет свою деятельность в Российской Федерации.

Компания зарегистрирована по адресу 109428, г. Москва, Рязанский проспект, д.26.

В 2017 году Компания осуществляла деятельность по сдаче производственных помещений в аренду под производство, склады и офисы. В 2018 году Компания планирует начать осуществление капитальных вложений при строительстве зданий жилого, нежилого назначений, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенном по строительному адресу Москва, ул. Рязанский пр-т. 26. Компания будет исполнять функции застройщика.

Акционерами Компании на отчетную дату являются ООО «Корпорация «Главстрой» (62%), АО «Компания «Главмосстрой» (19%), АО «Главстрой» (19%). Подробная информация об операциях со связанными сторонами приводится в примечании 22.

### б. Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. В частности, некоторые российские компании могут испытывать сложности при получении доступа к международному фондовому рынку и рынку заемного капитала, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

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

### с. Отсутствие сомнений в применимости допущения о непрерывности деятельности.

На отчетную дату показатель текущей ликвидности Компании составляет 0,2, имеется просроченная кредиторская задолженность и задолженность по договору займа в сумме 675,337 тыс. рублей. По итогам 2017 года в отчете о движении денежных средств отражены отрицательные денежные потоки от операционной деятельности в размере 112,612 тыс. рублей

В Компании проводятся все возможные мероприятия по повышению прибыльности деятельности и доведению показателя ликвидности до нормального значения.

Просроченная кредиторская задолженность и задолженность по договору займа в сумме 675,337 тыс. рублей является задолженностью перед связанной стороной.

На дату публикации отчетности Компания выполняет функции застройщика при строительстве зданий жилого, нежилого назначений, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенных по строительному адресу Москва, Рязанский проспект, вл 26 (ЖК Баланс). Продажа недвижимости в ЖК Balance стартовала в октябре 2018 года. В декабре 2018 года была открыта кредитная линия в ПАО «Сбербанк» с лимитом 7,950,000 тыс. руб. под 10,75% сроком до июня 2023 года на финансирование строительства ЖК «Баланс» первой очереди.

Реализация данного проекта позволит Компании сформировать достаточную прибыль для погашения обязательств и приведении показателя ликвидности к нормальным значениям.

В связи с этим Компания будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

## 2 ОСНОВЫ УЧЕТА

### а. Заявление о соответствии МСФО

Данная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» в рамках перехода Компании на Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО).

Компания применила ко всем своим активам и обязательствам, освобождение от общего требования ретроспективного применения МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности», в соответствии с которым данные активы и обязательства оцениваются с учетом даты перехода на МСФО Компании и соответствующих сумм, включенных в финансовую отчетность Компании, как если бы корректировки в отношении Компании не были проведены.

### б. Функциональная валюта и валюта представления.

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

### с. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений.

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

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

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

#### (i) *Признание отложенного налогового актива*

Отложенный налоговый актив представляет собой сумму налога на прибыль, которая может быть зачтена против будущих налогов на прибыль, и отражается в отчете о финансовом положении. Отложенный налоговый актив признается только в том случае, если существует высокая вероятность использования соответствующего налогового вычета. При определении будущей налогооблагаемой прибыли и сумм налогового вычета руководство полагается на свои суждения и использует оценочные значения исходя из величины налогооблагаемой прибыли последних лет и ожиданий в отношении налогооблагаемой прибыли будущих периодов, которые являются обоснованными в сложившихся обстоятельствах.

#### (ii) *Расчетное обесценение нематериальных активов*

Руководство ежегодно тестирует на обесценение права аренды и застройки земельных участков в составе нематериальных активов. Резерв под обесценение представляет собой разницу между балансовой стоимостью и возмещаемой стоимостью активов. Компания использует метод дисконтированных денежных потоков для определения возмещаемой стоимости прав на земельные участки по каждому перспективному девелоперскому проекту. При расчете потоков денежных средств и определении допущений, таких как цены продажи апартаментов, рассматривается вся доступная на конец года информация о будущих изменениях в деятельности. Расчетные данные могут отличаться от фактических данных в будущем.

### 3 ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

#### а. Финансовые инструменты

Данная финансовая отчетность была подготовлена с досрочным применением требований МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты».

##### *i. Классификация и оценка финансовых активов и обязательств*

МСФО (IFRS) 9 устанавливает три основные категории финансовых активов: оцениваемые по амортизированной стоимости, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые активы признаются как оцениваемые по амортизированной стоимости, если они соответствуют следующим условиям и не были классифицированы по усмотрению Компании как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- они удерживаются в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, и
- их договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

Все финансовые активы Компании классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости на отчетную дату.

Финансовые обязательства Компании включают торговую и прочую кредиторскую задолженность, а также долгосрочные и краткосрочные заемные средства. Все финансовые обязательства классифицированы как отражаемые по амортизированной стоимости.

Амортизированная стоимость это стоимость, по которой финансовый инструмент был оценен при первоначальном признании, за вычетом выплат в погашение основной суммы долга, увеличенную на величину начисленных процентов, а для финансовых активов также – за вычетом суммы убытков от обесценения. Начисленные проценты включают амортизацию дисконта от суммы погашения с использованием эффективной ставки процента. Дисконт и амортизация дисконта не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей отчета о финансовом положении.

Эффективная ставка процента – это ставка, применяемая при дисконтировании расчетных будущих денежных платежей или поступлений на протяжении ожидаемого времени существования финансового инструмента до чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная ставка определяется как рыночная ставка по аналогичному финансовому инструменту с аналогичным кредитным риском и сроком до погашения.

##### *ii. Обесценение финансовых активов.*

Финансовые активы Компании, оцениваемые по амортизированной стоимости, включают дебиторскую задолженность, а также денежные средства и их эквиваленты.

Компания признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, по дебиторской задолженности и активам по договору.

Оценка ожидаемых кредитных убытков в отношении дебиторской задолженности от основных дебиторов проводится на индивидуальной основе. К основным дебиторам Компания относит контрагентов дебиторская задолженность каждого из которых на отчетную дату составляет не менее десяти миллионов рублей по всем договорам. При этом общая сумма дебиторской задолженности по основным контрагентам должна составлять не менее семидесяти процентов от общей суммы портфеля дебиторской задолженности. Вероятность наступления дефолта (PD) и ожидаемых потерь при дефолте (LGD) по таким контрагентам

определяется путем применения профессионального суждения, используя имеющуюся финансовую информацию, исторические данные о сроках оплаты и другие доступные данные.

Уровень ожидаемых кредитных убытков по дебиторской задолженности на балансе компаний, находящихся в процедуре внешнего наблюдения, ликвидации или банкротства, определяется как 100%.

Оценка ожидаемых кредитных убытков в отношении прочей дебиторской задолженности проводится с помощью матрицы оценочных резервов. Величина ожидаемых кредитных убытков, используемая в матрице оценочных резервов, была сформирована на основе исторических данных о наблюдаемых уровнях дефолта за два года, предшествующих отчетному, данные будут актуализироваться на каждую отчетную дату.

Количество дней без движения	Уровень ОКУ
до 90 дней	13%
от 90 до 180 дней	58%
от 180 до 365 дней	65%
от 365 дней	56%

## в. Основные средства

### i. Признание и оценка

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

В себестоимость включаются затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В себестоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и удаление активов и восстановление занимаемого ими участка, и капитализированные затраты по займам.

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

### ii. Последующие затраты

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

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

### iii. Амортизация

Амортизация признается в составе прибыли или убытка на основе применения линейного метода амортизации на протяжении ожидаемого срока полезного использования каждого компонента основных средств.



Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном были следующими:

- Здания и сооружения 5-45 лет;

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

**c. Инвестиционное имущество**

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

Объекты инвестиционного имущества отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Амортизация начисляется линейным способом на протяжении ожидаемого срока полезного использования и отражается в составе прибыли или убытка за период.

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

**d. Нематериальные активы**

**i. Права аренды и застройки**

Затраты на приобретение земельных участков с целью развития новых девелоперских проектов признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения.

Затраты на приобретение прав застройки, необходимых для начала строительной деятельности, признаются по справедливой стоимости в составе нематериальных активов в том случае, если проект является осуществимым с технической и коммерческой точек зрения, вероятно получение будущих экономических выгод и Компания обладает достаточными ресурсами для его выполнения

К затратам на приобретение прав застройки относятся прямые затраты на получение прав аренды земельного участка и стоимость получения разрешения на строительство на участке объектов недвижимости.

После первоначального признания до момента начала строительства капитализированные права застройки отражаются по себестоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. С момента начала строительной деятельности такие права переклассифицируются в состав незавершенного производства.

**ii. Прочие нематериальные активы**

Прочие нематериальные активы, приобретенные Компанией и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения. Все прочие затраты, включая таковые в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвилла, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

**iii. Последующие затраты**

Последующие затраты капитализируются в стоимости конкретного актива только в том случае, если они увеличивают будущие экономические выгоды, заключенные в данном активе.

**е. Запасы**

Запасы включают объекты незавершенного строительства, когда Компания выступает в роли застройщика и недвижимость предназначена для продажи, а также средства, инвестированные в строительство квартир, предназначенных для продажи, по договорам инвестирования и соинвестирования, сырье и материалы, прочее незавершенное производство и готовую продукцию.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости или чистой цене продажи. Чистая цена продажи представляет собой предполагаемую (расчетную) цену продажи запасов в ходе обычной деятельности Компании, за вычетом расчетных затрат на завершение работ и на реализацию.

Себестоимость запасов, кроме незавершенного строительства объектов недвижимости и авансов за квартиры, определяется на основе метода ФИФО ("первое поступление - первый отпуск") и в нее включаются затраты на приобретение запасов, затраты на производство и прочие затраты на доставку запасов до их настоящего местоположения и приведения их в соответствующее состояние.

Себестоимость объектов недвижимости включает затраты на строительство и прочие затраты непосредственно относящиеся к строительству определенного объекта, включая затраты по операционной аренде, если таковая имеется

Предоплаты за объекты недвижимости по договорам соинвестирования представляют собой платежи или активы, переданные Компанией в качестве соинвестора или инвестора в целях финансирования проектов по строительству недвижимости, выполняемых третьими сторонами.

При строительстве объектов недвижимости Компания может принимать на себя следующие дополнительные обязательства:

- безвозмездно передавать местным органам власти определенные объекты недвижимости по завершению строительства, например, школы, детские сады;
- строить определенные объекты инфраструктуры в обмен на получение разрешения на застройку, например, электроподстанции, системы водоочистки, водоснабжения и водоотведения, автодороги;

Данные затраты включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные обязательства

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

**ф. Обесценение нефинансовых активов**

Убытки от обесценения признаются в случаях, когда балансовая стоимость актива превышает его возмещаемую стоимость. Возмещаемая стоимость представляет собой справедливую стоимость актива за вычетом затрат на продажу или ценность его использования, в зависимости от того, какая из этих сумм выше. Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период.

Нематериальные активы, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, тестируются на предмет обесценения ежегодно. Активы, подлежащие амортизации, тестируются на предмет обесценения в тех случаях, когда имеют место какие-либо события или изменения обстоятельств, которые свидетельствуют о том, что возмещение их балансовой стоимости может стать невозможным

На каждую отчетную дату проводится анализ убытка от обесценения, признанного в одном из прошлых периодов, с целью выявления признаков того, что величину этого убытка следует уменьшить или что его более не следует признавать. Суммы, списанные на убытки от обесценения, восстанавливаются в том случае, если произошли изменения в оценках, использованных при расчете возмещаемой величины. Убыток от обесценения восстанавливается только в пределах суммы, позволяющей восстановить стоимость активов до их балансовой стоимости, по которой они бы отражались (за вычетом накопленных сумм амортизации), если бы не был признан убыток от обесценения.

**г. Денежные средства и их эквиваленты**

К денежным средствам и их эквивалентам относятся остатки денежных средств, банковские депозиты до востребования и высоколиквидные инвестиции, срок погашения которых при первоначальном признании составляет три месяца или меньше, подверженные незначительному риску изменения справедливой стоимости.

В отчете о движении денежных средств раскрывается информация по процентным финансовым инструментам со сроком оборачиваемости более трех месяцев.

**h. Уставный капитал**

Обыкновенные акции классифицированы как часть собственного капитала. Дополнительные затраты, непосредственно, относящиеся к выпуску новых акций, отражаются в составе капитала как уменьшение (за вычетом налога) суммы, полученной от их выпуска. Прибыли или убытки, возникающие в результате сделок с акционерами Компании, отражаются в капитале как увеличение или уменьшение добавочного капитала.

**i. Вознаграждения работникам****i. Краткосрочные вознаграждения**

Обязательства по планам краткосрочных вознаграждений работникам отражаются на не дисконтированной основе и относятся на расходы по мере оказания работникам соответствующих услуг в рамках трудовых договоров.

Обязательство признается в сумме, запланированной к выплате в рамках краткосрочных планов материального стимулирования, если у Компании имеется текущее юридическое или конструктивное обязательство по выплате этой суммы по результатам труда работника в прошлых периодах и при условии, что размер такого обязательства может быть определен с достаточной степенью точности.

**j. Торговая и прочая кредиторская задолженность**

Торговая кредиторская задолженность начисляется по факту исполнения контрагентом своих договорных обязательств и первоначально учитывается по справедливой стоимости, включая расходы по осуществлению сделки, а затем по амортизированной стоимости с использованием эффективной ставки процента.

**к. Заемные средства**

Заемные средства первоначально учитываются по справедливой стоимости за вычетом произведенных затрат по сделке. В последующих периодах заемные средства учитываются по амортизированной стоимости. Разница между суммой полученных заемных средств (за вычетом затрат по сделке) и суммой к погашению отражается в отчете о прибылях или убытках в течение срока, на который выдан кредит или заем, с использованием метода эффективной ставки процента.

**l. Резервы****i. Резерв по налоговым обязательствам**

Компания 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 происходит высвобождение резерва. Резервы по уплате налогов отражаются в составе прочих операционных расходов.

*ii. Судебные издержки*

Резерв признается в том случае, если высока вероятность того, что Компания проиграет судебное разбирательство, в котором Компания выступает ответчиком и возникает необходимость погасить обязательство.

*iii. Прочие резервы*

Резерв признается в том случае, если в результате прошлых событий у Компании возникает юридическое или конструктивное обязательство, величина которого может быть определена с достаточной степенью точности, и существует высокая вероятность того, что выполнение данного обязательства повлечет за собой отток экономических выгод. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых будущих потоков денежных средств с применением ставки дисконтирования до вычета налогов, что отражает текущую оценку рыночной стоимости денег с учетом ее изменения с течением времени и рисков, связанных с выполнением данного обязательства

**m. Выручка**

Выручка оценивается по справедливой стоимости переданного или ожидаемого к получению возмещения за вычетом сумм возвратов, торговых скидок и скидок за объем.

*i. Выручка от продажи квартир*

Данная финансовая отчетность была подготовлена с досрочным применением требований МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями». Вместе с тем, так как по состоянию на отчетную дату Компания не начала осуществлять продажи квартир, досрочное применение МСФО 15 не оказало влияния на финансовую отчетность.

МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» заменяет ранее действовавшие стандарты МСФО (IAS) 18 «Выручка» и IAS 11 «Договоры на строительство» и соответствующие интерпретации и устанавливает подход к определению, как и когда, определять доходы от договоров с клиентами.

*ii. Выручка от сдачи в аренду*

Выручка от сдачи в аренду инвестиционной недвижимости признается в составе прибыли или убытка равномерно на протяжении срока действия договора аренды. Скидки, предоставляемые по договору аренды, признаются частью общего дохода от аренды.

*iii. Прочая выручка*

Выручка от продажи строительных материалов, и прочая выручка отражается в отчете о совокупном доходе в момент перехода к покупателю всех существенных рисков и выгод, связанных с правом собственности.

Применение МСФО (IFRS) 15 не оказало влияния на момент признания выручки от реализации прочей продукции и услуг.

**п. Операции в иностранной валюте**

Операции в иностранной валюте пересчитываются в соответствующую функциональную валюту Компании по обменным курсам на даты совершения этих операций. Монетарные активы и обязательства в иностранной валюте на отчетную дату пересчитываются в функциональную валюту по курсу, действовавшему на эту дату. Прибыль или убыток по курсовым разницам по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью в функциональной валюте на начало отчетного периода, скорректированной с учетом процентов и сумм выплат за период, и амортизированной стоимостью в иностранной валюте, пересчитанной по курсу на конец отчетного периода.

**о. Финансовые доходы и расходы**

В состав финансовых доходов и расходов Компании входят: процентный доход, процентный расход, дисконт и амортизация дисконта, курсовые разницы от изменения курса валют. Процентный доход и расход признается методом эффективной ставки процента.

**р. Налог на прибыль**

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

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

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

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

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

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Компания учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. Основываясь на результатах своей оценки целого ряда факторов, а также на трактовке российского налогового законодательства и опыте прошлых лет, руководство Компании полагает, что обязательства по уплате налогов за все налоговые периоды, за которые налоговые органы имеют право проверить полноту расчетов с бюджетом, отражены в полном объеме. Данная оценка основана на расчетных оценках и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Компании может поступать новая информация, в связи с чем у Компании может возникнуть

необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

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

Отложенные налоговые активы признаются в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой вероятно получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной. Подобные списания подлежат восстановлению в случае повышения вероятности наличия будущей налогооблагаемой прибыли.

#### 4 УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ

##### а. Общая информация

Использование финансовых инструментов подвергает Компанию следующим видам риска:

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

В данном примечании представлена общая информация о подверженности Компании и методах управления каждого из перечисленных выше рисков. Более подробная количественная информация приводится в дальнейших примечаниях.

Совет директоров несет общую ответственность за организацию системы управления рисками Компании и надзор за функционированием этой системы. Политика Компании по управлению рисками разработана с целью выявления и анализа рисков, которым подвергается Компания, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений.

Служба по внутреннему аудиту Компании контролирует то, каким образом руководство обеспечивает соблюдение политики и процедур Компании по управлению рисками, и анализирует адекватность системы управления рисками применительно к рискам, которым подвергается Компания.

##### б. Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Компании финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств и возникает, главным образом, в связи с имеющейся у Компании дебиторской задолженностью покупателей.

Подверженность Компании кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого покупателя/клиента. Компанией принята политика, согласно которой кредитоспособность каждого контрагента анализируется по отдельности, прежде чем ему будут предложены стандартные условия сотрудничества. Компания анализирует внешнюю информацию, такую как сведения о контрагенте в перечне неблагонадежных компаний, индексы осмотрительности, отсутствие сведений о том, что контрагент находится в процессе ликвидации или банкротстве и прочую информацию.

Контрагенты, которые не соответствуют требованиям Компании в отношении кредитоспособности, могут осуществлять сделки с Компанией только на условиях предоплаты.

**с. Риск ликвидности**

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

**d. Рыночный риск**

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

**i. Валютный риск**

Компания подвергается валютному риску в той степени, в какой существует несоответствие между валютами, в которых выражены продажи, закупки и займы и соответствующей функциональной валютой Компании.

**ii. Процентный риск**

Изменения процентных ставок оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя их справедливую стоимость. Подверженность риску изменения процентных ставок Компании основана на фиксированных процентных ставках.

## **5 ВЛИЯНИЕ ПЕРЕХОДА НА МСФО**

Как указано в примечании 2(а), данная отчетность является первой отчетностью, подготовленной Компанией в соответствии с МСФО.

Учетная политика, изложенная в примечании 3, применялась при подготовке данной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, а также при подготовке отчета о финансовом положении по состоянию на 1 января 2016 года (дату перехода Компании на МСФО).

При подготовке отчета о финансовом положении на дату перехода Компании на МСФО Компания откорректировала показатели финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с применявшимися ранее принципами бухгалтерского учета. Пояснения, каким образом переход на МСФО повлиял на финансовое положение Компании, результаты ее деятельности и денежные потоки, представлены в нижеприведенных таблицах и примечаниях.

La

31 декабря 2016 года

1 января 2016 года

В тыс. руб.	1 января 2016 года		31 декабря 2016 года		МСФО
	Предьдущая учетная политика	Эффект перехода на МСФО	Предьдущая учетная политика	Эффект перехода на МСФО	
<b>Капитал</b>	<b>(331,860)</b>	<b>4,653,474</b>	<b>(343,490)</b>	<b>4,627,879</b>	<b>4,284,389</b>
Основные средства	253,582	(244,841)	258,101	(249,145)	8,956
Инвестиционная собственность	-	17,200	-	16,472	16,472
Нематериальные активы	-	6,100,461	-	6,100,461	6,100,461
Отложенные налоговые активы	17,347	(17,347)	11,415	(11,415)	-
Запасы	4,981	(2,718)	208	(137)	71
Торговая и прочая дебиторская задолженность	187,910	(53,311)	120,903	(46,218)	74,685
Денежные средства и их денежные эквиваленты	28,441	-	7,569	-	7,569
Прочие оборотные активы	53	(53)	55	(55)	-
Отложенные налоговые обязательства	(14)	(1,145,917)	(18)	(1,152,821)	(1,152,839)
Заемные средства	(314,575)	(1)	(273,591)	-	(273,591)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(509,585)	1	(468,132)	(29,263)	(497,395)
<b>Итого эффект на капитал</b>		<b>4,653,474</b>		<b>4,627,879</b>	



		Год, закончившийся 31 декабря 2016		
В тыс. руб.	Прим.	Предыдущая учетная политика	Эффект перехода на МСФО	МСФО
Выручка		118,690	-	118,690
Себестоимость		(93,415)	1,591	(91,824)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>25,275</b>	<b>1,591</b>	<b>26,866</b>
Административные расходы		(20,193)	162	(20,031)
Коммерческие расходы		(6,756)	-	(6,756)
Финансовые доходы	(д)	230	2,274	2,504
Финансовые расходы		(701)	-	(701)
Прочие расходы, нетто	(д)	(3,960)	(28,239)	(32,199)
<b>Убыток до налогообложения</b>		<b>(6,105)</b>	<b>(24,212)</b>	<b>(30,317)</b>
Расход по налогу на прибыль	(в)	(5,937)	(971)	(6,908)
<b>Убыток за отчетный год</b>		<b>(12,042)</b>	<b>(25,183)</b>	<b>(37,225)</b>
<b>Прочий совокупный расход</b>		-	-	-
<b>Прочий совокупный расход за отчетный год, за вычетом налога на прибыль</b>		-	-	-
<b>Общий совокупный расход за отчетный год</b>		<b>(12,042)</b>	<b>(25,183)</b>	<b>(37,225)</b>

Основные трансформационные корректировки относятся к следующему:

(а) В соответствии с требованиями предыдущей учетной политики по РСБУ Компания признает основные средства по исторической стоимости за вычетом накопленной амортизации. В соответствии с МСФО, Компания выбрала метод оценки основных средств по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и накопленных убытков от обесценения, что закреплено в примечании 3(б) учетной политики Компании. По состоянию на 31 декабря 2016 года и 1 января 2016 года основные средства в соответствии с МСФО практически полностью обесценены, за исключением помещений, которые сдаются в аренду. Здания, которые сдаются в аренду, отражены в строке "Инвестиционная собственность". Таким образом, основные средства компании в РСБУ превышают стоимость основных средств в МСФО на 232,673 тыс. руб. и 227,641 тыс. руб. соответственно.

(б) В соответствии с требованиями предыдущей учетной политики по РСБУ Компания признает нематериальные активы в сумме затрат на их приобретение, изготовление и расходов по доведению до состояния, в котором они пригодны для использования в процессе деятельности Компании, за исключением суммы налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов. В соответствии с МСФО, Компания выбрала метод оценки прав аренды и застройки по справедливой стоимости, согласно примечанию в учетной политике 3(д). По состоянию на 31 декабря 2016 года и 1 января 2016 года нематериальные активы в соответствии с МСФО составляют 6,100,461 тыс. руб., тогда как в РСБУ составляют 0 руб.

(в) Компания произвела пересчет обязательств в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, в связи с изменением последних при переходе на МСФО; сумма отложенных налоговых обязательств отражена за вычетом отложенных налоговых активов.

(г) В соответствии с требованиями предыдущей учетной политики по РСБУ Компания начисляет резерв по сомнительной задолженности по каждому должнику в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения задолженности полностью или частично.

В соответствии с МСФО Компания признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, по дебиторской задолженности и активам по договору, согласно учетной политике 3(а(ii)). По состоянию на 31 декабря 2016 года и 1 января 2016 года оценка кредитных убытков в отношении дебиторской задолженности превышает оценочные обязательства РСБУ на 30,045 тыс. руб. и 38,022 тыс. руб. соответственно. Так же, Компания в соответствии с МСФО списывает входящий НДС с истекшим сроком возмещения. По состоянию на 31 декабря 2016 года и 1 января 2016 года сумма таких списаний составила 16,370 тыс. руб. и 15,699 тыс. руб.

(д) В соответствии с требованиями учетной политики по МСФО примечанию 3(п) В состав финансовых доходов и расходов Компании входят: курсовые разницы от изменения курса валют. Тогда как в РСБУ все прочие доходы и расходы, кроме процентов к получению и процентов к уплате отражены в составе строки прочие расходы, нетто. Таким образом, финансовые доходы за 2016 год согласно МСФО превышают строку проценты к получению в РСБУ на 2,274 тыс. руб. Так же, в соответствии с принципом начисления в МСФО в составе прочих расходов в 2016 году отражена скорректированная сумма арендной платы за земельный участок с 27 января 2015 года по 31 декабря 2016 года в связи с изменившейся кадастровой стоимостью земельного участка. В РСБУ Данные начисления отражены в составе капитала на 1 января 2016 года.

## 6 ВЫРУЧКА ОТ РЕАЛИЗАЦИИ

В тыс. руб.	2017	2016
Выручка от инвестиционной собственности, переданной в аренду	75,208	113,745
Выручка от инвестиционной собственности, переданной в аренду связанным сторонам (см Примечание 22)	899	761
Прочая выручка	2,449	4,184
	<b>78,556</b>	<b>118,690</b>

## 7 ОБЩЕХОЗЯЙСТВЕННЫЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

В тыс. руб.	2017	2016
Оплата труда персонала	(9,096)	(10,952)
Прочие налоги	(8,883)	(8,380)
Услуги	(706)	(166)
Материалы	(136)	(142)
Услуги от связанных сторон (см Примечание 22)	-	(180)
Прочие управленческие расходы	(274)	(211)
	<b>(19,095)</b>	<b>(20,031)</b>

## 8 КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

Коммерческие расходы Компании представляют собой комиссионные и агентские вознаграждения.

**9 ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ**

В тыс. руб.	2017	2016
Прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном периоде	29,066	-
Восстановление / (начисление) резерва по сомнительным долгам	12,254	(18,128)
Штрафы, пени, неустойки	(6,675)	(480)
Расходы на благотворительность	(3,080)	(122)
Расход от выбытия основных средств	(1,416)	(6,025)
Начисление резерва под запасы	(16)	(2,061)
Восстановление / (начисление) резерва по сомнительным долгам по связанным сторонам (см Примечание 22)	-	(4,317)
Прочие доходы и расходы, нетто	(635)	(1,024)
Прочие доходы и расходы, нетто по связанным сторонам (см Примечание 22)	770	(42)
	<b>30,268</b>	<b>(32,199)</b>

В составе строки «Прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном периоде» отражена скорректированная сумма арендной платы за земельный участок с 27 января 2015 года по 31 декабря 2016 года в связи с изменившейся кадастровой стоимостью земельного участка.

**10 ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ**

В тыс. руб.	2017	2016
<b>Финансовые доходы</b>		
Положительные курсовые разницы, нетто	3,318	2,274
Проценты к получению	80	230
	<b>3,398</b>	<b>2,504</b>
<b>Финансовые расходы</b>		
Проценты к уплате	(3,150)	(701)
	<b>(3,150)</b>	<b>(701)</b>
<b>Нетто-величина финансовых расходов за год</b>	<b>248</b>	<b>1,803</b>

**11 НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ****а. Суммы, признанные в составе убытка**

Ставка, применяемая Компанией при расчете налога на прибыль – это ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет 20%.

В тыс. руб.	2017	2016
<b>Отложенный налог на прибыль</b>		
Возникновение и восстановление временных разниц	3,174	(6,782)
Изменение величины налогового убытка, перенесенного на будущие периоды	2,703	(126)
<b>Доход / (расход) по налогу на прибыль</b>	<b>5,877</b>	<b>(6,908)</b>

**б. Сверка эффективной ставки налога:**

В тыс. руб.	2017	%	2016	%
Убыток до налогообложения	(4,256)	100	(30,317)	100
Налог на прибыль, рассчитанный по внутренней ставке, применимой для Компании	851	(20)	6,063	(20)
Невычитаемые доходы/(расходы)	5,026	(118)	(12,971)	43
	<b>5,877</b>	<b>(138)</b>	<b>(6,908)</b>	<b>23</b>

**в. Признанные отложенные налоговые активы и обязательства**

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	Активы			Обязательства			Нетто-величина	
	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016	31 декабря 2016	1 января 2016
Основные средства и инвестиционная собственность	25,473	31,453	28,351	-	-	-	31,453	28,350
Нематериальные активы	-	-	-	(1,220,092)	(1,220,092)	(1,220,092)	(1,220,092)	(980,646)
Запасы	20,992	9,387	17,810	-	-	-	20,992	17,810
Торговая и прочая дебиторская задолженность	6,832	9,283	10,745	-	-	-	6,832	10,745
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	-	-	-	-	-	-	-
Налоговый убыток, перенесенный на будущие периоды	19,833	17,130	17,256	-	-	-	19,833	17,256
Налоговые активы/(обязательства)	73,130	67,253	74,161	(1,220,092)	(1,220,092)	(1,220,092)	-	-
Зачет налога	(73,130)	(67,253)	(74,161)	73,130	67,253	74,161	-	-
Чистые налоговые активы/(обязательства)	-	-	-	<b>(1,146,962)</b>	<b>(1,152,839)</b>	<b>(1,145,931)</b>	<b>(1,152,839)</b>	<b>(1,145,931)</b>

24

**12 ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА**

В тыс. руб.

*Себестоимость или условная первоначальная стоимость*

	<u>Земельные участки, здания и сооружения</u>
Сальдо на 1 января 2016 года	13,001
Перемещения из инвестиционной собственности	1,176
Сальдо на 31 декабря 2016 года	14,177
Перемещения в инвестиционную собственность	(447)
Сальдо на 31 декабря 2017 года	<u>13,730</u>
<i>Накопленная амортизация и убытки от обесценения</i>	
Сальдо на 1 января 2016 года	(4,260)
Амортизация за отчетный период	(138)
Перемещения из инвестиционной собственности	(823)
Сальдо на 31 декабря 2016 года	(5,221)
Амортизация за отчетный год	(285)
Перемещения в инвестиционную собственность	290
Сальдо на 31 декабря 2017 года	<u>(5,216)</u>

*Балансовая стоимость*

На 1 января 2016 года	8,741
На 31 декабря 2016 года	8,956
На 31 декабря 2017 года	<u>8,514</u>

**13 ИНВЕСТИЦИОННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ**

В тыс. руб.

*Себестоимость или условная первоначальная стоимость/ Переоцененная величина*

	<u>Земельные участки, здания и сооружения</u>
Сальдо на 1 января 2016 года	25,348
Перевод в основные средства	(1,176)
Сальдо на 31 декабря 2016 года	24,172
Перевод из основных средств	447
Выбытия	(791)
Сальдо на 31 декабря 2017 года	<u>23,828</u>

*Амортизация и убытки от обесценения*

Сальдо на 1 января 2016 года	(8,148)
Амортизация за отчетный год	(375)
Перевод в основные средства	823
Сальдо на 31 декабря 2016 года	(7,700)
Амортизация за отчетный год	(322)
Перевод из основных средств	(290)
Выбытия	258
Сальдо на 31 декабря 2017 года	<u>(8,054)</u>

28

**Балансовая стоимость****Земельные участки, здания и сооружения**

На 1 января 2016 года	17,200
На 31 декабря 2016 года	16,472
На 31 декабря 2017 года	15,774

Выручка от сдачи инвестиционной собственности в аренду в 2017 году составил 76 107 тыс. руб. (в 2016 - 114 506 тыс. руб.). Инвестиционная собственность включает в себя здания и коммерческую собственность расположенные в Москве.

Амортизация по инвестиционной собственности признается в составе себестоимости.

**14 НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ**

В тыс. руб.

**Права на аренду****Стоимость**

Балансовая стоимость на 1 января 2016	6,100,461
Балансовая стоимость на 31 декабря 2016	6,100,461
Балансовая стоимость на 31 декабря 2017	6,100,461

К правам на аренду относится аренда земельного участка, на котором расположены здания завода КЖБК-2. По состоянию на отчетную дату Компания находилась в стадии получения разрешения на строительство на данном участке многоквартирного жилого дома.

Руководство Компании ежегодно проводит тест на обесценение данных прав. Компания использовала метод дисконтированных денежных потоков для определения возмещаемой стоимости прав аренды. Компания привлекала независимого оценщика для оценки ценности использования данного актива. Следующие предположения использовались для определения стоимости актива методом дисконтированных денежных потоков:

- Цены продажи основывались на рыночных ценах на аналогичные объекты недвижимости по состоянию на конец 2017 года и 2016 года.
- Эффективная процентная ставка 22,6% была использована для дисконтирования будущих денежных потоков.

Согласно результатам оценки признаки обесценения права на аренду выявлены не были.

**15 ЗАПАСЫ**

В тыс. руб.	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи, учтенное по исторической стоимости приобретения	57,532	-	-
Сырье и расходные материалы	38	71	53
Готовая продукция и товары для перепродажи	-	-	2,210
	<b>57,570</b>	<b>71</b>	<b>2,263</b>

	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016
Сумма уценки	(4,849)	(4,833)	(2,772)

Основную часть запасов составляют затраты по начавшемуся в 2017 году строительству ЖК "Баланс", расположенного по адресу: г. Москва, Рязанский проспект 26. Стандартный 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. В 2017 году сумма, списанная на уценку сырья и материалов до чистой цены продажи составила 2,495 тыс. руб. (в 2016 году: 4,655 тыс. руб.). Восстановленная сумма таких списаний составила в 2017 году 2,479 тыс. руб. (в 2016 году 2,594 тыс. руб.). Списанные и восстановленные суммы отражены в составе прочих расходов.

## 16 ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

В тыс. руб.	Прим.	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016
Торговая дебиторская задолженность связанных сторон	22	57,064	63,954	129,501
Авансы выданные по прочей деятельности		40,577	4,551	249
Авансы выданные по прочей деятельности связанных сторон	22	-	1,466	-
Дебиторская задолженность по налогам и сборам		11,413	480	488
Прочая торговая дебиторская задолженность		2,997	4,234	4,361
		<b>112,051</b>	<b>74,685</b>	<b>134,599</b>

Ниже представлено изменение резерва по сомнительным долгам в отношении дебиторской задолженности:

Остаток на 1 января 2016 года	(100,891)
(Начислено) /восстановлено резерва	(22,445)
Остаток на 31 декабря 2016 года	(123,336)
(Начислено) /восстановлено резерва	12,254
Остаток на 31 декабря 2017 года	(111,082)

## 17 ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

В тыс. руб.	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016
Остатки на банковских счетах	99	1,169	125
Депозиты до востребования	-	6,400	27,900
Касса	-	-	416
	<b>99</b>	<b>7,569</b>	<b>28,441</b>

Депозиты до востребования представляют собой депозиты с правом досрочного требования со сроком погашения до трех месяцев с момента приобретения. Информация о подверженности Компании

процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 21.

## 18 СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

### Уставный и добавочный капитал

Количество акций, если не указано иное

	Количество обыкновенных акций	Стоимость, руб.
Обыкновенные акции (номинальная стоимость: 10 руб)	48,200	482,000

Все обыкновенные акции дают одинаковые права в отношении остаточных активов Компании.

### Обыкновенные акции

Держатели обыкновенных акций имеют право на получение дивидендов, объявляемых время от времени, а также имеют право голосовать на собраниях Компании исходя из правила «одна акция – один голос».

## 19 КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

В данном примечании приводится информация о договорных условиях привлечения займов. Информация о подверженности Компании риску изменения процентных ставок и валютному риску содержится в Примечании 21.

В тыс. руб.	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Необеспеченные займы	-	16,447	-
Проценты к погашению	-	659	-
	-	<b>17,106</b>	-
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Необеспеченные займы	116,251	-	27,347
Необеспеченные займы от связанных сторон	208,084	206,085	236,829
Проценты к погашению	3,749	-	-
Проценты к погашению от связанных сторон	50,400	50,400	50,400
	<b>378,484</b>	<b>256,485</b>	<b>314,576</b>

Информация по связанным сторонам раскрыта в Примечании 22.



## Условия погашения долга и график платежей

Условия и сроки платежей по непогашенным займам были следующими:

В тыс. руб.	Валута	Номинальная процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2017		31 декабря 2016		1 января 2016	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Необеспеченное обязательство	В рублях	0,00%	2018	258,484	258,484	256,485	256,485	314,576	314,576
	В долларах США	8,00%	2018	120,000	120,000	17,106	17,106	-	-
				<b>378,484</b>	<b>378,484</b>	<b>273,591</b>	<b>273,591</b>	<b>314,576</b>	<b>314,576</b>

Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, представлены ниже:

В тыс. руб.	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности								
	1 января 2016 года	Получено	Погашено	Прочие изменения	31 декабря 2016 года	Получено	Погашено	Прочие изменения	31 декабря 2017 года
Займы полученные	314,576	18,679	(58,090)	(1,574)	273,591	105,062	-	(169)	378,484
	<b>314,576</b>	<b>18,679</b>	<b>(58,090)</b>	<b>(1,574)</b>	<b>273,591</b>	<b>105,062</b>	<b>-</b>	<b>(169)</b>	<b>378,484</b>

**20 ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ**

В тыс. руб.	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016
Прочая кредиторская задолженность, относящаяся к связанным сторонам (см Примечание 22)	419,911	419,911	460,237
Прочая кредиторская задолженность	44,499	63,583	29,805
Авансы полученные	7,247	8,099	7,958
Кредиторская задолженность по девелоперской деятельности, относящаяся к связанным сторонам (см Примечание 22)	7,129	-	-
Прочие налоги к уплате	3,223	4,705	3,906
Задолженность перед персоналом	1,004	1,097	994
Кредиторская задолженность по девелоперской деятельности	-	-	6,684
	<b>483,013</b>	<b>497,395</b>	<b>509,584</b>

Информация о подверженности Компании валютному риску и риску недостатка ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрываются в Примечании 21.

**21 УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ****а. Кредитный риск**

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Компании в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей или контрагентов по финансовым инструментам; в основном кредитный риск связан с дебиторской задолженностью покупателей и заказчиков и прочими инвестициями, включая займы выданные.

**Дебиторская задолженность организаций**

Компания создает резерв под обесценение, который отражает оценку ее убытков в отношении дебиторской задолженности и вложений. Этот оценочный резерв представляет собой убыток, относящийся к рискам, являющийся значительными по отдельности.

**Уровень кредитного риска**

Максимальная величина кредитного риска определяется как балансовая стоимость финансовых активов. По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

В тыс. руб.	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016
Дебиторская задолженность	60,061	68,188	133,862
Денежные средства и их эквиваленты	99	7,569	28,441
	<b>60,160</b>	<b>75,757</b>	<b>162,303</b>

**Убытки от обесценения**

Суммы торговой дебиторской задолженности, сгруппированные по уровню ожидаемых кредитных убытков (который определялся на основании сроков просрочки задолженности в предыдущие периоды), по состоянию на отчетную дату составили:

В тыс. руб.

Убытки от обесценения	Уровень ОКУ	31 декабря 2017		31 декабря 2016		1 января 2016	
		Брутто	Обесценение	Брутто	Обесценение	Брутто	Обесценение
До 90 дней	13%	3,034	(365)	5,860	(456)	12,519	(518)
От 90 до 180 дней	58%	232	-	8,364	(250)	8,957	(291)
От 180 до 365 дней	65%	1,587	(665)	17,202	(218)	16,768	(602)
От 365 дней	56%	167,578	(111,340)	157,915	(120,229)	198,535	(101,506)
		<b>172,431</b>	<b>(112,370)</b>	<b>189,341</b>	<b>(121,153)</b>	<b>236,779</b>	<b>(102,917)</b>

Дебиторская задолженность по налогам и сборам не обесценивалась.

В течение периода произошли следующие изменения в резерве под обесценение торговой дебиторской задолженности:

В тыс. руб.	2017	2016
<b>Остаток на 1 января</b>	<b>(121,153)</b>	<b>(102,917)</b>
(Начислено) /восстановлено резерва	8,783	(18,236)
<b>Остаток на 31 декабря</b>	<b>(112,370)</b>	<b>(121,153)</b>

б. **Риск ликвидности**

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Компании выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточное для своевременного исполнения обязательств Компании как в обычных условиях, так и в нестандартных финансовых ситуациях, не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации Компании.

**Риск соблюдения условий договоров**

Компания принимает активное участие в отслеживании всех условий заемных договоров и в случае риска неисполнения обязательств начинает переговоры с контрагентом о внесении изменений в соответствующие соглашения, прежде чем любой случай неисполнения произойдет.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств:

31 декабря 2017

Срок до погашения

В тыс. руб.	Срок до погашения			Итого
	Просроченная задолженность	Менее 1 года	От 1 до 5 лет	
Необеспеченные займы				
в рублях*	258,484	258,484	-	258,484
в долларах США*	-	120,000	-	120,000
<b>Итого займы</b>	<b>258,484</b>	<b>378,484</b>	<b>-</b>	<b>378,484</b>
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	471,539	-	471,539
<b>Итого займы и торговая и прочая кредиторская задолженность</b>	<b>258,484</b>	<b>850,023</b>	<b>-</b>	<b>850,023</b>

31 декабря 2016

Срок до погашения

В тыс. руб.	Срок до погашения			Итого
	Просроченная задолженность	Менее 1 года	От 1 до 5 лет	
Необеспеченные займы				
в рублях*	256,485	256,485	-	256,485
в долларах США*	-	-	17,106	17,106
<b>Итого займы</b>	<b>256,485</b>	<b>256,485</b>	<b>17,106</b>	<b>273,591</b>
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	483,494	-	483,494
<b>Итого займы и торговая и прочая кредиторская задолженность</b>	<b>256,485</b>	<b>739,979</b>	<b>17,106</b>	<b>757,085</b>

1 января 2016

Срок до погашения

В тыс. руб.	Срок до погашения			Итого
	Просроченная задолженность	Менее 1 года	От 1 до 5 лет	
Необеспеченные займы				
в рублях*	287,229	314,576	-	314,576
в долларах США*	-	-	-	-
<b>Итого займы</b>	<b>287,229</b>	<b>314,576</b>	<b>-</b>	<b>314,576</b>
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	496,726	-	496,726
<b>Итого займы и торговая и прочая кредиторская задолженность</b>	<b>287,229</b>	<b>811,302</b>	<b>-</b>	<b>811,302</b>

\* - фиксированная ставка

с. **Рыночный риск**

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности, изменение валютных курсов и процентных ставок, могут оказать негативное влияние на прибыль Компании или на стоимость имеющихся у нее финансовых активов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

d. **Валютный риск**

Компания подвержена воздействию валютного риска в отношении операций по привлечению займов, которые выражены в валюте, отличной от рубля. В основном валютный риск возникает по операциям в долларах США.

Подверженность валютному риску:

**31 декабря 2017 года**

**Выражены в долларах США**

**В тыс. руб.**

Необеспеченные займы полученные  
Общая величина, подверженная риску

120,000

**120,000**

**31 декабря 2016 года**

**Выражены в долларах США**

Необеспеченные займы полученные  
Общая величина, подверженная риску

17,106

**17,106**

**1 января 2016 года**

**Выражены в долларах США**

Необеспеченные займы полученные  
Общая величина, подверженная риску

-

**-**

Курс рубля к доллару США по состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года составил 57,60 и 60,66 рубля за 1 доллар США соответственно. Среднегодовой курс рубля к доллару США в указанные отчетные периоды составил 58,35 и 67,03 рубля за 1 доллар США соответственно.

**Анализ чувствительности**

Повышение курса рубля по отношению к доллару США на 20% по состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года привело бы к уменьшению (увеличению) собственного капитала и прибыли на суммы, указанные ниже в таблице.

При проведении анализа предполагалось, что все остальные переменные, в том числе процентные ставки, остаются неизменными.

Понижение курса рубля по отношению к доллару США на 20% по состоянию на 31 декабря 2017 года и на 31 декабря 2016 года имело бы противоположный эффект при сохранении вышеуказанных числовых значений, при условии, что все остальные переменные остаются неизменными.

В тыс. руб.	Чистая прибыль / (убыток)		Капитал	
	2017	2016	31 декабря 2017	31 декабря 2016
Доллары США	19,200	2,737	19,200	2,737
	<b>19,200</b>	<b>2,737</b>	<b>19,200</b>	<b>2,737</b>

е. **Риск изменения процентной ставки**

**Структура**

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

В тыс. руб.

	Балансовая стоимость		
	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016
<b>Инструменты с фиксированной ставкой процента</b>			
Финансовые обязательства	(378,484)	(273,591)	(314,575)
	<b>(378,484)</b>	<b>(273,591)</b>	<b>(314,575)</b>

**Анализ чувствительности справедливой стоимости по финансовым инструментам с фиксированной ставкой процента**

Компания не учитывает какие-либо финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, и не определяет производные инструменты (процентные свопы) качестве инструментов хеджирования в рамках модели учета операций хеджирования справедливой стоимости. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

f. **Сравнительный анализ справедливой и балансовой стоимости**

По состоянию на 31 декабря 2017 года, 31 декабря 2016 года и 1 января 2016 года балансовая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств Компании не отличалась от их справедливой стоимости.

## 22 СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

а. **Материнское предприятие и конечная контролирующая сторона**

По состоянию на отчетную дату большая часть акций Компании принадлежит ООО «Корпорация «Главстрой» (62%). Фактически контролем над Компанией обладает АО «Главстрой». По состоянию на дату публикации отчетности АО «Главстрой» является основным акционером Компании с долей владения 95%. АО «Главстрой» публикует финансовую отчетность, находящуюся в открытом доступе.

Контролирующим бенефициарным собственником компании является гражданин РФ Дерипаска О.В.

**в. Вознаграждение ключевого персонала**

Вознаграждения, полученные ключевыми руководящими сотрудниками, в отчетном периоде составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал (см Примечание 7)

В тыс. руб.	2017	2016
Заработная плата и премии	1,959	1,526
Отчисления во внебюджетные фонды	576	353
	<b>2,535</b>	<b>1,879</b>

**с. Операции со связанными сторонами**

За год, оканчивающийся 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года, Компания имела следующие операции со связанными сторонами:

В тыс. руб.	2017	2016
Выручка	899	761
Управленческие расходы	-	(180)
Коммерческие расходы	-	(6)
Прочие доходы и расходы	770	(4,359)
	<b>1,669</b>	<b>(3,784)</b>

Сальдо расчетов со связанными сторонами:

В тыс. руб.	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016
Торговая и прочая дебиторская задолженность	57,064	63,954	129,501
Авансы выданные по прочей деятельности	-	1,466	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(427,040)	(419,911)	(460,237)
Займы полученные	(258,484)	(256,485)	(287,229)
	<b>(628,460)</b>	<b>(610,976)</b>	<b>(617,965)</b>

**23 СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ**

В марте 2018 года была заключена сделка на приобретение недвижимости (продавец – АО «МГАО Промжелдортранс») на общую сумму 208,675 тыс. руб. Сделка была одобрена внеочередным общим собранием акционеров.

В мае 2018 года был получен беспроцентный займ на сумму 364,000 тыс. руб. от связанной стороны со сроком погашения - май 2019 года на финансирование строительства ЖК «Баланс» первой очереди.

26 июня 2018 года было получено разрешение на строительство первой очереди ЖК «Баланс» - многоэтажного дома с подземным паркингом и нежилыми встроенными помещениями на первых этажах: в том числе дошкольного образовательной организации на 150 мест и помещения свободного назначения.

В октябре 2018 года стартовала продажа недвижимости ЖК «Баланс» первой очереди.

В декабре 2018 года была открыта кредитная линия в ПАО «Сбербанк» с лимитом 7,950,000 тыс. руб. под 10,75% со сроком погашения - до июня 2023 года на финансирование строительства ЖК «Баланс» первой очереди.





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АУДИТОРОВ  
АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО»

член Международной Федерации Бухгалтеров (IFAC)



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ № 7920

аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью  
"АУДИТ-ЭСКОРТ"

является членом Саморегулируемой организации  
аудиторов Ассоциации «Содружество» в  
соответствии с решением Правления СРО AAC от  
10 ноября 2016 года (протокол № 244 ) и  
включена в реестр аудиторов и аудиторских  
организаций СРО AAC 10 ноября 2016 года  
за основным регистрационным номером записи –

**11606054905**

Президент СРО AAC



А.Д. Шеремет

40