

ООО «Глоракс»

**Консолидированная финансовая отчетность
за 2019 год
и аудиторское заключение независимых аудиторов**

Содержание

Аудиторское заключение независимого аудитора	
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	5

АО «Бейкер Тилли Рус»
Россия
Москва 123007
Хорошевское шоссе, д. 32 А.
пом. VII, кабинет 57

Т: +7 495 258 99 90
Ф: +7 495 580 91 96

info@bakertilly.ru
www.bakertilly.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам Общества с ограниченной ответственностью «Глоракс»

Аудиторская организация

Акционерное общество «Бейкер Тилли Рус» зарегистрировано по юридическому адресу:

123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, пом. VII, кабинет 57

ОГРН 1027700115409

Акционерное общество «Бейкер Тилли Рус» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС).

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 12006010438.

Аудируемое лицо

Общество с ограниченной ответственностью «Глоракс»

119602, Москва, ул. Никулинская, дом № 19, этаж 1, комната 14

ОГРН 1137746785098

АО «Бейкер Тилли Рус»
Россия
Москва 123007
Хорошевское шоссе, д. 32 А.
пом. VII, кабинет 57

Т: +7 495 258 99 90
Ф: +7 495 580 91 96

info@bakertilly.ru
www.bakertilly.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам Общества с ограниченной ответственностью «Глоракс»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Глоракс» и его дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 года и 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 к годовой консолидированной финансовой отчетности, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая годовая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2019 года, а также ее консолидированные финансовые результаты деятельности и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), 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.

Прочие сведения

Аудит консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности 30 августа 2019 года.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение.

Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой консолидированной финансовой отчетности.

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

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

аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством и лицами, отвечающими за корпоративное управление, 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.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено аудиторское заключение

Шалумов З.Б.

Москва, Российская Федерация

«07» августа 2020 года



	Прим.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства		114 506	71 520
Нематериальные активы	13	104 889	101 831
Прочие инвестиции	14	141 507	96 758
Отложенные налоговые активы	15	288 340	193 689
Итого внеоборотные активы		649 242	463 798
Оборотные активы			
Запасы	16	8 881 840	9 001 782
Прочие инвестиции	14	368 507	169 385
Торговая и прочая дебиторская задолженность	17	2 581 077	1 682 478
Переплата по налогу на прибыль		18 274	1 660
Денежные средства и их эквиваленты	18	5 427 214	3 443 557
Прочие оборотные активы		227 256	116 965
Итого оборотные активы		17 504 168	14 415 827
Итого активы		18 153 410	14 879 625
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал	19	10	10
Нераспределенная прибыль		441 100	(169 340)
Итого собственный капитал		441 110	(169 330)
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	20	5 848 097	389 808
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	17 015	532 795
Отложенные налоговые обязательства	15	346 059	171 191
Итого долгосрочные обязательства		6 211 171	1 093 794
Краткосрочные обязательства			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	10 165 645	12 441 992
Кредиты и займы	20	239 982	236 547
Неконтролирующая доля участия	19	4 438	4 165
Налог на прибыль к уплате		98	7 810
Резервы	21	1 090 966	1 264 647
Итого краткосрочные обязательства		11 501 129	13 955 161
Итого обязательства		17 712 300	15 048 955
Итого капитал и обязательства		18 153 410	14 879 625

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 7 августа 2020 года и от имени руководства ее подписал:

Генеральный директор ООО «Глоракс»



Коновалов Д.В.

ООО «Глоракс»
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2019 год
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	2019	2018
Выручка по договорам с покупателями	6	12 826 238	6 812 716
Себестоимость		(9 595 701)	(5 451 853)
Валовая прибыль		3 230 537	1 360 863
Коммерческие расходы	7	(634 341)	(439 258)
Управленческие и административные расходы	8	(471 927)	(243 171)
Прочие расходы, нетто	10	(110 881)	(55 934)
Результаты операционной деятельности		2 013 388	622 500
Финансовые доходы	11	117 669	99 702
Финансовые расходы	11	(1 337 877)	(508 169)
Прибыль до налогообложения		793 180	214 033
Расход по налогу на прибыль	12	(178 982)	(54 890)
Прибыль за отчетный год		614 198	159 143
Общий совокупный доход за отчетный год		614 198	159 143
Причитающийся:			
Собственникам компаний Группы		614 025	157 916
Держателям неконтролирующей доли участия	19	173	1 227
		614 198	159 143

Капитал собственников Группы					
Прим.	Уставный капитал	Непокрытый убыток	Итого	Неконтролирующая доля участия	Итого собственный капитал
Остаток на 1 января 2018 года	10	(355 184)	(355 174)	-	(355 174)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год	-	157 917	157 917	1 227	159 144
Эффект от приобретения дочерней компании в результате сделки со связанными сторонами	-	(2 607)	(2 607)	-	(2 607)
Распределение прибыли акционерам Группы	-	(527)	(527)	-	(527)
Эффект от досрочного погашения займов, полученных от собственников, за вычетом налога	-	(4 037)	(4 037)	-	(4 037)
Эффект от досрочного погашения займов, выданных собственникам, за вычетом налога	-	35 098	35 098	-	35 098
Увеличение неконтролирующей доли в составе обязательств	-	-	-	(1 227)	(1 227)
Остаток на 31 декабря 2018 года	10	(169 340)	(169 330)	-	(169 330)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год	-	614 025	614 025	173	614 198
Приобретение дочерних предприятий с неконтролирующими долями	-	-	-	100	100
Распределение прибыли акционерам Группы	-	(3 585)	(3 585)	-	(3 585)
Увеличение неконтролирующей доли в составе обязательств	-	-	-	(273)	(273)
Остаток на 31 декабря 2019 года	10	441 100	441 110	-	441 110

19 (с)

	Прим.	2019	2018
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль за год		614 198	159 143
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация	7, 8	60 284	16 668
Убыток от реализации и выбытия прочих активов		57 937	-
Списание дебиторской задолженности	10	3 903	-
Убыток от обесценения финансовых активов	10	4 546	26 494
Списание кредиторской задолженности	10	(21 000)	-
Финансовые доходы	11	(117 669)	(99 702)
Финансовые расходы	11	1 337 877	508 169
Расход по налогу на прибыль	12	178 982	54 890
Прочие недежные операции		13 116	5 817
Изменения оборотного капитала:		(4 393 356)	2 756 901
Изменение запасов		1 041 842	(2 532 513)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности		(978 081)	(457 769)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности		(4 256 856)	5 577 611
Изменение резервов		(200 261)	169 572
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(2 261 182)	3 428 380
Платежи по налогу на прибыль		(128 648)	(50 266)
Проценты уплаченные		(170 436)	(101 327)
Чистый поток денежных средств, (использованных в) / полученных от операционной деятельности		(2 560 266)	3 276 788
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Проценты полученные		76 402	51 676
Приобретение дочерних предприятий, за вычетом денежных средств		-	274 170
Выбытие прочих активов		228 754	-
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(13 288)	(47 287)
Продажа основных средств		4 186	-
Займы выданные		(352 520)	(434 161)
Погашение займов выданных		101 280	138 434
Чистый поток денежных средств, полученных от / (использованных в) инвестиционной деятельности		44 814	(17 168)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от кредитов и займов	20(с)	5 098 036	475 126
Погашение кредитов и займов	20(с)	(539 517)	(896 179)
Выплаты по арендным обязательствам	20(с)	(55 723)	-
Распределение прибыли акционерам Группы		(3 585)	(527)
Чистый поток денежных средств, полученных от / (использованных в) финансовой деятельности		4 499 211	(421 580)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		1 983 758	2 838 038
Влияние изменения валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(101)	-
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода		3 443 557	605 519
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода		5 427 214	3 443 557

1 Отчитывающееся предприятие

(a) Организационная структура и деятельность

Общество с ограниченной ответственностью «Глоракс» («Компания») и его дочерние предприятия (совместно «Группа») объединяет российские общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в Российской Федерации, конечный контроль над которыми принадлежит господину Биржину А.А. («Собственник»).

Группа осуществляет строительство и продажу объектов недвижимости в Санкт-Петербурге, Москве и Московской области.

Компания была учреждена 30 августа 2013 года в форме общества с ограниченной ответственностью за счет частного капитала. Компания зарегистрирована по адресу: 119602, Москва, Никулинская улица, дом 19, офис 14, Российская Федерация.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы 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 вкуче с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес 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 иностранных государств, 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.

Ведение девелоперской и строительной деятельности требует соблюдения обременительных нормативных требований, а также получения разрешений и согласований различной проектно-строительной документации большого числа органов власти на федеральном, региональном и местном уровнях.

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

2 Функциональная валюта и валюта представления

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

3 Основы учета

(a) Основы подготовки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности, международными стандартами бухгалтерского учета и интерпретациями (далее совместно - МСФО).

(b) Допущение о непрерывности деятельности

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения о непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и погашение обязательств происходят в обычном установленном порядке.

4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководством использовались профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

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

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

- примечание 6 «Выручка»;
- примечание 16 «Запасы»;
- примечание 21 «Резервы»;
- примечание 27 «Значительные дочерние предприятия».

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

- примечание 15 «Отложенные налоговые активы и обязательства»;
- примечание 21 «Резервы»;
- примечание 25 «Условные активы и обязательства».

Оценка справедливой стоимости

Во многих случаях положения учетной политики Группы и правила раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов, и обязательств. Справедливая стоимость определялась для целей оценки и раскрытия информации с использованием указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в примечаниях, относящихся к данному активу или обязательству.

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

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

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

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

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в следующих примечаниях:

- примечание 24 «Финансовые инструменты и управление рисками».

5 Изменения в учетной политике

За исключением изменений, описанных ниже, Группа последовательно применяет принципы учетной политики для всех периодов, представленных в данной консолидированной финансовой отчетности.

(a) МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

МСФО (IFRS) 16 «Аренда» выпущен в январе 2016 года и применяется для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2019 года или после этой даты. Группа не применяла досрочно данный стандарт.

МСФО (IFRS) 16 заменяет существующее руководство в отношении аренды, в том числе МСФО (IAS) 17 «Аренда», Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда - стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Определение сущности операций, имеющих юридическую форму аренды».

Новый стандарт определяет принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации в отчетности в отношении договоров аренды. МСФО (IFRS) 16 вводит единую модель учета арендаторами договоров аренды, предполагающую их отражение на балансе арендатора. Стандарт обязывает арендаторов признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде для большинства договоров аренды.

Активы в форме права пользования изначально оцениваются по первоначальной стоимости и амортизируются до более ранней из следующих дат: даты окончания срока полезного использования актива в форме права пользования или даты окончания срока аренды.

Первоначальная стоимость актива в форме права пользования включает в себя величину первоначальной оценки обязательства по аренде, арендные платежи, осуществленные до или на дату начала аренды, и первоначальные прямые затраты.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на дату начала аренды и впоследствии оцениваются по амортизируемой стоимости с признанием расходов в виде процентов в составе расходов от финансовой деятельности консолидированного отчета о совокупном доходе.

В соответствии с МСФО (IFRS) 16 Группа решила не применять стандарт к договорам краткосрочной аренды и к договорам аренды, в которых базовый актив имеет низкую стоимость.

В соответствии с переходными положениями МСФО (IFRS) 16 «Аренда» Группа применила модифицированный ретроспективный подход без пересчета сравнительной информации и отразила кумулятивный эффект первоначального применения стандарта на дату его первого применения, то есть на 1 января 2019 года. Группа использовала разрешенные упрощения практического характера и не применила новый стандарт к договорам аренды, срок которых истекает в течение двенадцати месяцев с даты перехода, а также применила единую ставку дисконтирования в отношении портфеля договоров с относительно похожими характеристиками.

При переходе на стандарт Группа решила не использовать упрощение практического характера, позволяющее не проводить повторный анализ того, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды на 1 января 2019 года, и выявила ряд договоров, которые ранее не были классифицированы как долгосрочные. В свержке обязательств по аренде по состоянию на 1 января 2019 года с договорными обязательствами по операционной аренде по состоянию на 31 декабря 2018 года влияние выявленных долгосрочных договоров отражено по строке «Аренда, не классифицированная ранее как долгосрочная».

Группа использует в качестве ставки дисконтирования ставку привлечения дополнительных заемных средств. Средневзвешенная ставка заимствования составила от 10,5% до 11,03%.

Влияние применения МСФО (IFRS) 16 по состоянию на 1 января 2019 года (увеличение/ (уменьшение)) представлено ниже:

Активы	
Основные средства	104 629
Запасы	945 129
Итого активы	<u>1 049 758</u>
Обязательства	
Обязательство по договору аренды	1 049 758
Итого обязательства	<u>1 049 758</u>

Ниже представлена сверка обязательств по аренде по состоянию на 1 января 2019 года с договорными обязательствами по операционной аренде по состоянию на 31 декабря 2018 года:

Минимальные договорные обязательства по операционной аренде на 31 декабря 2018 года	49 605
Минус: Договорные обязательства, относящиеся к краткосрочной аренде	(12 920)
Минус: Договорные обязательства, относящиеся к аренде, по которой переменные арендные платежи не включаются в оценку обязательства по аренде	(3 013)
Плюс: Эффект возможности продления аренды, в исполнении которой есть достаточная уверенность	115 139
Плюс: Аренда, не классифицированная ранее как долгосрочная	1 201 804
Недисконтированные арендные платежи	1 350 615
Минус: эффект дисконтирования по ставке привлечения дополнительных заемных средств на дату первоначального применения	(300 857)
Обязательство по аренде в отношении аренды, классифицированной как операционная аренда по МСФО (IAS) 17	1 049 758
Плюс: аренда, ранее классифицированная как финансовая аренда по МСФО (IAS) 17	-
Обязательство по аренде на 1 января 2019	<u>1 049 758</u>

6 Выручка

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Выручка от реализации жилой недвижимости		
Выручка, признаваемая в момент времени	204 519	15 822
Выручка, признаваемая на протяжении времени	10 993 654	6 041 403
Выручка от реализации нежилых помещений и парковочных мест		
Выручка, признаваемая в момент времени	10 323	10 447
Выручка, признаваемая на протяжении времени	1 607 247	734 746
Выручка от реализации прочих услуг		
Выручка, признаваемая на протяжении времени	10 495	10 298
	<u>12 826 238</u>	<u>6 812 716</u>

Выручка от реализации включает значительный компонент финансирования, определенный на основе процентных ставок, действующих на дату заключения договоров с покупателями от 10% до 15% (2018 год: от 11% до 15%).

Информация об обязательствах по договорам с покупателями приведена в Примечании 22.

Активы по договорам представляют собой права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями недвижимости, по которым предусмотрена рассрочка платежа и темпы строительства опережают график платежей. Активы по договору переводятся в состав дебиторской задолженности, когда права становятся безусловными. Обычно это происходит, когда Группа выставляет счет покупателю.

Обязательства по договорам представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по ДДУ и начисленные суммы значительного компонента финансирования, отраженные в составе кредиторской задолженности.

	<u>31 декабря 2019 года</u>	<u>31 декабря 2018 года</u>
Активы по договору	87 916	121 929
Торговая дебиторская задолженность	432 716	130 997
Обязательства по договору	<u>8 841 129</u>	<u>10 878 913</u>

В течение двенадцати месяцев после 31 декабря 2019 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму в размере 8 778 007 тыс. руб. из совокупной величины обязательств по договорам (2018 год: 9 444 357 тыс. руб.).

В 2019 году Группа признала выручку по квартирам, которые были переданы в оплату за приобретение земельных участков, в размере 1 273 900 тыс. руб. (2018 год: 591 706 тыс. руб.), что ориентировочно соответствовало их рыночной стоимости на момент заключения договора.

7 Коммерческие расходы

	2019	2018
Реклама	422 593	265 009
Маркетинг, продвижение и агентское вознаграждение	167 917	135 502
Расходы по регистрации ДДУ	18 710	10 586
Амортизация основных средств и нематериальных активов	15 212	8 426
Расходы по вознаграждению работников	7 320	10 430
Прочее	2 589	9 305
	<u>634 341</u>	<u>439 258</u>

8 Управленческие и административные расходы

	2019	2018
Расходы по вознаграждению работников	152 571	66 192
Информационно-консультационные, аудиторские и прочие профессиональные услуги	102 746	49 663
Услуги третьих лиц	56 368	7 792
Расходы на аренду офисов	54 407	41 973
Амортизация основных средств и нематериальных активов	45 072	8 242
Материальные затраты	13 891	7 413
Банковские услуги	9 486	8 263
Налоги, за исключением налога на прибыль	5 226	11 299
Командировочные и представительские расходы	5 378	2 383
Расходы на оплату коммунальных услуг	3 814	8 454
Прочее	22 968	31 497
	<u>471 927</u>	<u>243 171</u>

9 Расходы по вознаграждению работников

	2019	2018
Заработная плата	147 981	60 976
Социальные налоги и сборы	39 298	18 090
Премии	7 551	8 655
	<u>194 830</u>	<u>87 721</u>

10 Прочие расходы, нетто

	2019	2018
Расходы от реализации и выбытия прочих активов	(57 928)	(28)
Содержание эксплуатируемых домов	(37 153)	(3 350)
Начисление резерва по судебным делам	(19 065)	(22 945)
Штрафы и пени к уплате по хозяйственным договорам	(17 771)	(1 898)
Обесценение авансов выданных	(10 446)	(432)
Расходы по благотворительности и финансовой помощи	(5 146)	(4 000)
Ожидаемые кредитные убытки от обесценения финансовых активов	(4 546)	(26 494)
Списание дебиторской задолженности	(3 903)	-
Восстановление резерва на выкуп земли	33 807	-
Списание кредиторской задолженности	21 000	-
Прочие (расходы)/доходы, нетто	(9 730)	3 213
	(110 881)	(55 934)

11 Финансовые расходы и доходы

	2019	2018
Финансовые доходы		
Проценты начисленные на остаток денежных средств	44 497	25 874
Проценты к получению по займам выданным	35 216	26 593
Процентный доход по банковским депозитам	33 251	21 249
Высвобождение дисконта по финансовым активам	4 705	8 872
Значительный компонент финансирования	-	17 114
	117 669	99 702
Финансовые расходы		
Значительный компонент финансирования	(1 055 625)	(434 146)
Процентные расходы по финансовым обязательствам	(169 771)	(16 379)
Высвобождение дисконта по долгосрочным финансовым обязательствам	(59 417)	(55 827)
Банковские комиссии	(49 505)	(1 770)
Влияние дисконтирования по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости	(3 458)	-
Чистый расход от курсовых разниц	(101)	(47)
	(1 337 877)	(508 169)

12 Расход по налогу на прибыль

Применяемая для Группы налоговая ставка составляет 20% и представляет собой ставку налога на прибыль для российских компаний.

	2019	2018
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(104 059)	(19 923)
	<u>(104 059)</u>	<u>(19 923)</u>
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(74 923)	(34 967)
	<u>(74 923)</u>	<u>(34 967)</u>
Расход по налогу на прибыль	<u>(178 982)</u>	<u>(54 890)</u>

Сверка эффективной ставки налога:

	2019		2018	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Прибыль до налогообложения	793 180	100	214 033	100
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(158 636)	(20)	(42 807)	(20)
Признание налогового актива, ранее непризнанного	406 421	51	56 652	26
Непринимаемые расходы	(426 767)	(54)	(68 735)	(32)
Итого расход по налогу на прибыль	<u>(178 982)</u>	<u>(23)</u>	<u>(54 890)</u>	<u>(26)</u>

13 Нематериальные активы

По состоянию на 31 декабря 2019 года в составе нематериальных активов отражены инвестиционные права, включающие расходы, связанные с приобретением земельных участков, строительство на которых еще не начато, в размере 85 000 тыс. руб. (31 декабря 2018: 85 000 тыс. руб.).

Инвестиционные права оценены по справедливой стоимости на дату приобретения. По состоянию на 31 декабря 2019 года справедливая стоимость существенно не отличается от их балансовой величины.

14 Прочие инвестиции

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Внеоборотные		
Финансовые активы, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		
Прочие инвестиции	75 003	75 511
Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости		
Векселя полученные	52 787	-
Займы выданные и проценты к получению	20 247	31 246
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным	(6 530)	(9 999)
	<u>141 507</u>	<u>96 758</u>

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Оборотные		
Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости		
Займы выданные и проценты к получению	339 022	163 064
Векселя полученные	69 773	25 907
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным	(40 288)	(19 586)
	368 507	169 385

Займы выданные связанным сторонам

Займы выданные связанным сторонам при первоначальном признании были отражены по справедливой стоимости с применением рыночных ставок. Займы были выданы на срок 1 - 2 года в 2019 году (2018 год: 1 - 2 года) по ставкам 16-17% годовых. На 31 декабря 2019 года справедливая стоимость займов отличается от номинальной на 3 359 тыс. руб. (31 декабря 2018: 4 605 тыс. руб.).

Векселя полученные

В составе строки «Векселя полученные» отражены векселя ПАО Сбербанк, приобретенные в качестве дополнительных обеспечений по кредитным договорам.

Информация о подверженности Группы кредитному и процентному рискам, возникающим в связи с прочими инвестициями, раскрыта в Примечании 24.

15 Отложенные налоговые активы и обязательства

(а) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	Активы		Обязательства	
	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Запасы	2 217 617	1 224 960	(266 067)	(27 539)
Прочие инвестиции	10 992	9 993	(515)	-
Кредиты и займы	218 890	-	-	(769)
Основные средства	-	-	(1 163)	(3 573)
Резервы	48 803	47 922	-	(63)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12 777	16 432	(101 332)	(75 395)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	4 347	7 914	(2 344 003)	(1 236 655)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	141 935	59 271	-	-
Налоговые активы/ (обязательства)	2 655 361	1 366 492	(2 713 080)	(1 343 994)
Зачет налога	(2 367 021)	(1 172 803)	2 367 021	1 172 803
Чистые налоговые активы / (обязательства)	288 340	193 689	(346 059)	(171 191)

(b) Движение временных разниц в течение года

	31 декабря 2018 года	Признаны в составе прибыли или убытка	Выбытие прочих активов	31 декабря 2019 года
Запасы	1 197 421	757 905	(3 776)	1 951 550
Прочие инвестиции	9 993	484	-	10 477
Кредиты и займы	(769)	219 659	-	218 890
Основные средства	(3 573)	2 410	-	(1 163)
Резервы	47 859	944	-	48 803
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(58 963)	(29 592)	-	(88 555)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(1 228 741)	(1 110 915)	-	(2 339 656)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	59 271	84 182	(1 518)	141 935
	<u>22 498</u>	<u>(74 923)</u>	<u>(5 294)</u>	<u>(57 719)</u>

	1 января 2018 года	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны в составе капитала	Эффект первого применения МСФО (IFRS) 9	Изменения в результате объединений бизнеса	31 декабря 2018 года
Запасы	161 404	1 036 463	-	-	(446)	1 197 421
Прочие инвестиции	14 567	1 950	(9 062)	2 538	-	9 993
Кредиты и займы	(8 957)	7 179	1 009	-	-	(769)
Основные средства	(3 954)	394	-	-	(13)	(3 573)
Резервы	91 142	(43 283)	-	-	-	47 859
Торговая и прочая дебиторская задолженность	38 592	(100 834)	-	3 279	-	(58 963)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(280 933)	(947 808)	-	-	-	(1 228 741)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	45 842	10 972	-	-	2 457	59 271
	<u>57 703</u>	<u>(34 967)</u>	<u>(8 053)</u>	<u>5 817</u>	<u>1 998</u>	<u>22 498</u>

16 Запасы

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Незавершенное строительство	8 348 570	8 992 627
Готовая продукция	530 751	1 229
Сырье и материалы	2 519	7 926
	<u>8 881 840</u>	<u>9 001 782</u>

На отчетные даты обесценение по проектам не признавалось, так как чистая стоимость реализации по прогнозам руководства будет выше накопленных затрат на строительство. Чистая стоимость реализации была определена на основе модели прогнозирования будущих чистых денежных потоков по всему проекту, а затем распределена на незавершенное строительство пропорционально продаваемым метрам между объектами.

Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков для оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства в разрезе каждого крупного проекта и очередей в них на обе отчетные даты, применяя следующие основные допущения метода дисконтированных денежных потоков:

- Цены продажи объектов прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре 2019 года и их роста в зависимости от готовности каждой очереди;
- Стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра в актуализированных бюджетах и темпов строительства аналогичной недвижимости;
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставке до вычета налогов в размере 16%-20%.

В составе запасов числятся земельные участки, которые используются под строительство. Часть земельных участков находится в залоге у Банка (см. Примечание 20 (b)).

В 2019 году финансовые расходы по значительному компоненту финансирования и процентам по банковским займам были капитализированы в незавершенное строительство в сумме 407 193 тыс. руб. с использованием ставки от 11% до 14% годовых (2018 год: 374 226 тыс. руб.; от 12% до 15%) и списаны в себестоимость 299 072 тыс. руб. (2018 год: 97 944 тыс. руб.).

17 Торговая и прочая дебиторская задолженность

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Активы по договору	88 004	122 051
Прочая дебиторская задолженность	132 840	102 542
Торговая дебиторская задолженность	482 131	147 272
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	1 252 872	1 251 206
Авансы выданные на покупку земельных участков	343 477	65 000
НДС к возмещению	307 707	21 080
Дебиторская задолженность по прочим налогам	1 818	4 571
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	(16 207)	(29 052)
Резерв под обесценение авансов выданных	(11 565)	(2 192)
	<u>2 581 077</u>	<u>1 682 478</u>

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об ожидаемых кредитных убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, раскрыта в Примечании 24.

18 Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Денежные средства на банковских счетах	2 307 323	3 252 909
Денежные средства, ограниченные в использовании	3 119 891	-
Краткосрочные банковские депозиты	-	190 600
Денежные средства в кассе	-	48
Итого денежные средства и их эквиваленты	5 427 214	3 443 557

Депозиты представляют собой депозиты с правом досрочного требования со сроком погашения до трех месяцев с даты размещения.

Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 24.

По состоянию на 31 декабря 2019 года денежные средства в размере 1 870 150 тыс. руб. размещены на специальных счетах в банках, операции по которым подлежат специальному банковскому контролю (на 31 декабря 2018: 1 449 142 тыс. руб.) в соответствии с требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ.

В составе строки «Денежные средства ограниченные к использованию» отражены Аккредитивы, открытые в 2019 году Группой в ПАО Сбербанк в целях расчетов по договорам строительного подряда.

По состоянию на 31 декабря 2019 года денежные средства в размере 581 257 тыс. руб. (на 31 декабря 2018: 0 тыс. руб.) размещены на счетах эскроу. Остаток денежных средств на эскроу счетах не учитывается в консолидированном отчете о финансовом положении Группы и представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве.

19 Капитал и резервы

(a) Собственный капитал

Уставный капитал Компании состоит из двух долей участников в размере 7,5 тыс. руб. и 2,5 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2019 года и на 31 декабря 2018 года, соответственно.

(b) Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов компаний Группы определяется на основе финансовой (бухгалтерской) отчетности компаний Группы, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности. Дивиденды по результатам 2019 года были начислены и выплачены в размере 3 585 тыс. руб. (2018 год: 528 тыс. руб.).

(c) Неконтролирующая доля

По состоянию на 31 декабря 2019 года неконтролирующая доля участия в обществах с ограниченной ответственностью в размере 4 438 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 года: 4 165 тыс. руб.) отражена в составе краткосрочных обязательств, так как устав данных дочерних предприятий предусматривает возможность выхода участника с получением действительной стоимости его доли.

Следующая таблица содержит обобщенную информацию в отношении показателей дочерних предприятий, в которых имеется неконтролирующая доля участия (см. Примечание 27):

	ООО Балтпродком		ООО НТВО		ООО Глоракс-центр	
	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Внеоборотные активы	597 806	368 999	760 136	287 863	232 128	-
Оборотные активы	2 734 770	4 391 789	4 470 487	2 682 243	1 535 637	-
Обязательства	(2 902 451)	(4 344 335)	(5 441 775)	(3 142 355)	(1 546 169)	-
Чистые активы / (обязательства)	430 125	416 453	(211 152)	(172 249)	221 596	-
Приобретение неконтролирующих долей	-	-	-	-	100	-
Дивиденды	3 585	-	-	-	-	-
Балансовая стоимость неконтролирующей доли участия	4 338	4 165	-	-	100	-
Выручка	4 264 715	2 226 506	1 803 269	1 032 788	-	-
(Убыток) / прибыль и общий совокупный доход за год	17 256	122 646	(39 512)	(133 523)	(8 435)	-
Эффект первого применения МСФО (IFRS) 9	-	(15 081)	-	-	-	-
Неконтролирующая доля в (убытке) / прибыли и общем совокупном доходе	173	1 227	-	-	-	-
Эффект первого применения МСФО (IFRS) 9, причитающийся НДУ	-	(151)	-	-	-	-

20 Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки, валютному риску и риску ликвидности представлена в Примечании 24.

(а) Условия погашения долга и график платежей

	Номинальная ставка процента	Срок погашения	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Долгосрочные обязательства				
Банковские кредиты, в рублях, долгосрочные	9-12%	от 2 до 5 лет	3 119 891	345 837
Банковские кредиты, в рублях, долгосрочные (эскроу)	плавающая	от 2 до 5 лет	272 233	-
Займы полученные, в рублях, долгосрочные	8-15%	от 1 до 2 лет	1 394 330	42 946
Обязательства по финансовой аренде			1 058 074	-
Проценты начисленные по кредитам и займам			3 569	1 025
			<u>5 848 097</u>	<u>389 808</u>
Краткосрочные обязательства				
Займы полученные, в рублях	8-17%	от 5 до 12 мес.	191 308	230 862
Обязательства по финансовой аренде			36 379	-
Проценты начисленные по кредитам и займам			12 295	5 685
			<u>239 982</u>	<u>236 547</u>

В течение 2019 года Группа открыла новые кредитные линии по финансированию строительства проектов, в том числе и по переменной процентной ставке, корректируемой в зависимости от остатков на счете эскроу. Ставка по кредиту состоит из базовой ставки 10,5% и льготной (4,8%-0,01%), которая уменьшается в зависимости от покрытия счета эскроу к ссудной задолженности.

В составе долгосрочных обязательств учтен долгосрочный займ от ООО Сбербанк Инвестиции, полученный в форме мезонинного кредита, который направлен на финансирование реализации нового проекта в г. Санкт-Петербург. В рамках данного проекта ООО Сбербанк Инвестиции приобрело долю в уставном капитале Заемщика (Застройщика) (Примечание 27).

Долгосрочные займы, полученные от связанных сторон при первоначальном признании были оценены по справедливой стоимости, исходя из рыночной ставки процента. Разница между справедливой и номинальной стоимостью займов была признана в капитале. В 2018 году займы были досрочно погашены при этом было признано выбытие финансового инструмента с отражением эффекта в составе собственного капитала в размере 4 037 тыс. руб. с учетом налога.

(b) **Обеспечения и поручительства**

Банковские кредиты по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года были обеспечены следующими активами:

- Права аренды/собственности земельных участков балансовой стоимостью 2 772 454 тыс. руб. (на 31 декабря 2018: 1 762 652 тыс. руб.)
- Имущественные права на строящиеся объекты залоговой стоимостью 3 358 684 тыс. руб. (на 31 декабря 2018: 338 442 тыс. руб.)
- Векселя Банка общей балансовой стоимостью 119 891 тыс. руб. (на 31 декабря 2018: 25 907 тыс. руб.) (Примечание 14)
- Доли участия в дочерних обществах

Конечный бенефициар Группы г-н Биржин А.А., а также участник Группы г-н Коновалов Д.В. являются поручителями по ряду обязательств Группы перед ПАО Сбербанк, а также ООО Сбербанк Инвестиции.

(c) **Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности**

	Кредиты и займы	Обязательства по финансовой аренде
Балансовая стоимость на 31 декабря 2017 года	1 096 689	-
Поступление	475 126	-
Погашение	(896 179)	-
Начисление процентов с учётом дисконта	115 792	-
Погашение процентов	(101 327)	-
Взаимозачёты	(363 746)	-
Приобретение дочерних предприятий	300 000	-
Балансовая стоимость на 31 декабря 2018 года	626 355	-
Переход на МСФО 16	-	1 049 758
Поступление	5 098 036	-
Погашение	(539 517)	(55 723)
Начисление процентов с учётом дисконта	68 963	88 413
Погашение процентов	(120 931)	-
Капитализированные затраты по займам	114 362	-
Взаимозачёты	(36 454)	-
Выбытие дочерних компаний	(217 188)	-
Новые договоры аренды	-	12 005
Балансовая стоимость на 31 декабря 2019 года	4 993 626	1 094 453

21 Резервы

	Резерв по налогам	Резерв на завершение строительства	Резерв по обременительным договорам	Резерв под судебные иски	Резерв на выкуп земли	Прочие резервы	Итого
Остаток на 31 декабря 2017 года	30 877	604 007	10 640	6 758	442 793	-	1 095 075
Увеличение резерва	-	420 122	159 395	22 945	373 936	7 423	983 821
Использование резерва	-	(362 085)	(10 640)	-	(442 793)	(2 893)	(818 411)
Приобретение дочерних компаний	-	-	4 162	-	-	-	4 162
Остаток на 31 декабря 2018 года	30 877	662 044	163 557	29 703	373 936	4 530	1 264 647
Увеличение резерва	-	573 925	28 459	20 325	157 477	12 037	792 223
Использование резерва	-	(490 131)	(98 160)	-	(340 129)	(2 417)	(930 837)
Восстановление резерва	-	-	-	(1 260)	(33 807)	-	(35 067)
Остаток на 31 декабря 2019 года	30 877	745 838	93 856	48 768	157 477	14 150	1 090 966

Величина резерва на затраты по завершению строительства представляют собой оценку будущих затрат, которые предположительно Группа понесет при строительстве квартир для «обманутых дольщиков», объектов инфраструктуры и других объектов социально-культурной сферы, таких как строительство сетей, школ, детских садов и т.п., не передаваемые в общедолевую собственность, по строящимся домам или домам, введенным в эксплуатацию. Данные оценки во многом зависят от действующих правил и норм городской застройки, изменения в которых могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров и прочих договоренностей, заключенных с Группой, и изменение цен на строительные материалы и рабочую силу.

Резерв под выкуп земельных участков включает в себя оценку суммы, которую Группе необходимо потратить на завершение сделок по приобретению земельных участков по текущим проектам, продажи в которых уже открыты.

Резерв по обременительным договорам возникает по ДДУ, в которых цена продажи по оценкам руководства ниже общих прогнозируемых затрат на строительство, и величина его может измениться в случае колебаний цен на строительные работы, изменения технических характеристик проекта и т.п.

22 Торговая и прочая кредиторская задолженность

	<u>31 декабря 2019 года</u>	<u>31 декабря 2018 года</u>
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Прочая кредиторская задолженность	17 015	144 482
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	-	388 313
	<u>17 015</u>	<u>532 795</u>
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Авансы полученные от покупателей и заказчиков	8 841 129	10 878 913
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	-	770 000
Кредиторская задолженность перед поставщиками	1 040 030	656 606
Прочая кредиторская задолженность	258 057	128 208
Авансы полученные прочие	14 755	541
Задолженность по налогам и сборам, отличным от налога на прибыль	3 986	4 450
Задолженность перед персоналом по оплате труда	3 515	3 226
Дивиденды к выплате	4 173	48
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	<u>10 165 645</u>	<u>12 441 992</u>

В составе прочей кредиторской задолженности отражена задолженность за приобретение дочерней компании в 2018 году, которая при первоначальном признании была продисконтирована с применением эффективной ставки 12,7% с учетом рассрочки платежей. По состоянию на 31 декабря 2019 года справедливая стоимость данной кредиторской задолженности составила 67 681 тыс. руб. (на 31 декабря 2018: 149 028 тыс. руб.)

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в Примечании 24.

23 Аренда

У Группы имеются договоры аренды земельных участков, офисных помещений и оборудования, которые она использует в своей деятельности. Срок аренды обычно составляет от 1 до 6 лет. Некоторые договоры включают опционы на продление или прекращение аренды и переменные арендные платежи.

У Группы имеются договоры аренды со сроком менее 12 месяцев. В отношении этих договоров Группа применяет освобождения от признания, предусмотренные для краткосрочной аренды.

Кроме того, у Группы имеются долгосрочные договоры аренды земельных участков, арендная плата которых зависит от кадастровой стоимости. Группа считает, что такие платежи являются переменными арендными платежами. Такие арендные платежи не формируют обязательство по аренде и соответствующий актив в форме права пользования, а признаются в качестве расхода в момент осуществления.

Активы в форме права пользования представляются в составе основных средств. Арендные земельные участки, на которых будет осуществляться строительство, включены в состав запасов.

Ниже представлена балансовая стоимость признанных активов в форме права пользования и ее изменение в течение периода:

	Земельные участки (в составе Запасов)	Здания и сооружения (в составе Основных средств)	Оборудование (в составе Основных средств)	Итого
Первоначальная стоимость				
На 1 января 2019 года	945 129	93 681	10 948	1 049 758
Поступление	12 005	-	-	12 005
На 31 декабря 2019 года	957 134	93 681	10 948	1 061 763
Амортизация				
На 1 января 2019 года	-	-	-	-
Начислено	-	(28 825)	(7 299)	(36 124)
На 31 декабря 2019 года	-	(28 825)	(7 299)	(36 124)
Остаточная стоимость				
На 1 января 2019 года	945 129	93 681	10 948	1 049 758
На 31 декабря 2019 года	957 134	64 856	3 649	1 025 639

Ниже представлена балансовая стоимость обязательств по аренде и ее изменения в течение периода:

	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Всего
На 1 января 2019 года	945 129	93 681	10 948	1 049 758
Поступления	12 005	-	-	12 005
Расходы по процентам	77 621	9 887	905	88 413
Арендные платежи	(14 550)	(34 653)	(6 520)	(55 723)
На 31 декабря 2019 года	1 020 205	68 915	5 333	1 094 453

24 Финансовые инструменты и управление рисками

Финансовые активы представлены денежными средствами и их эквивалентами, займами выданными и торговой дебиторской задолженностью, которые были классифицированы в категорию финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости, за исключением инвестиций в некотируемые долевые инструменты, которые были отнесены в категорию, отражаемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Справедливая стоимость финансовых активов Группы относится к Уровню 3 и рассчитывается исходя из приведенной стоимости ожидаемого платежа с применением ставки дисконтирования, скорректированной на риск для каждого контрагента по состоянию на отчетную дату.

По состоянию на 31 декабря 2019 года справедливая стоимость указанных финансовых активов и обязательств существенно не отличалась от балансовой, за исключением займов выданных, полученных, кредиторской задолженности за приобретение дочернего предприятия. Информация об отличии справедливой стоимости от номинальной раскрыта в примечании 14, 20, 22.

(а) Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

Основные принципы управления рисками

Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль за ее эффективностью несет Совет директоров Компании. Политика Группы по управлению рисками проводится с целью выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика и системы управления рисками регулярно анализируются на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Группы.

(b) Кредитный риск

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

Подверженность кредитному риску

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную подверженность Группы кредитному риску и по состоянию на отчетную дату была следующей:

	<u>31 декабря 2019 года</u>	<u>31 декабря 2018 года</u>
Займы выданные	313 195	164 725
Торговая дебиторская задолженность	478 188	143 000
Активы по договору	87 916	121 929
Прочая дебиторская задолженность	120 664	77 884
Прочие инвестиции	75 003	75 511
Векселя полученные	121 816	25 907
Денежные средства в кассе и банках	5 427 214	3 443 557
	<u>6 623 996</u>	<u>4 052 513</u>

Торговая и прочая дебиторская задолженность

Группа минимизирует кредитный риск в сделках по продаже квартир физическим лицам, осуществляя их преимущественно на условиях предоплаты и только в редких случаях допускает рассрочку платежа, согласование которой возможно только после проверки кредитоспособности покупателя и под залог строящегося объекта недвижимости.

Отдел продаж Группы анализирует соблюдение графика платежей покупателями на ежемесячной основе. В случае нарушения сроков оплаты покупателями принимается решение или об изменении графика рассрочки, или о расторжении ДДУ.

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя. Руководство Группы учитывает факторы, которые могут оказать влияние на кредитный риск клиентской базы Группы. В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупателя и заказчики разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, сроки возникновения и погашения задолженности, наличие финансовых трудностей в предыдущие периоды. Группа начисляет резерв под ожидаемые кредитные убытки по торговой и прочей дебиторской задолженности. Ожидаемый уровень кредитного убытка рассчитывается для дебиторской задолженности на основе статуса просроченной задолженности и фактического опыта кредитных убытков за последние три года.

Займы выданные

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого контрагента. Группа удерживает займы, выданные для получения предусмотренных договором денежных потоков. Данные денежные потоки являются исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга. В связи с этим, займы выданные оцениваются по амортизированной стоимости.

Группа ограничивает свою подверженность кредитному риску за счет предоставления займов компаниям, связанным с собственниками и компаниям-партнерам, которые в соответствии с договоренностями с собственниками Группы должны погашаться в согласованные сроки. По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь и гарантий акционеров Группы, заявленных руководством. Группа считает, что задолженность по займам выданным имеет средний кредитный риск.

Денежные средства и их эквиваленты

По состоянию на 31 декабря 2019 года у Группы имелись денежные средства и их эквиваленты на общую сумму 5 427 214 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 года: 3 443 557 тыс. руб.), которая отражает максимальный уровень подверженности Группы кредитному риску. Денежные средства и их эквиваленты размещаются в основном в банках: ПАО Сбербанк России, ПАО Банк Санкт-Петербург, рейтинг которых по данным агентства Moody's на 31 декабря 2019 года был Вaa3 и Ba3, соответственно.

Обесценение денежных средств и их эквивалентов оценивалось на основе 12-месячных ожидаемых кредитных убытков и отражает короткие сроки подверженных риску позиций. Группа считает, исходя из внешних кредитных рейтингов контрагентов, что имеющиеся у нее денежные средства и их эквиваленты имеют низкий кредитный риск и резерв под ожидаемые кредитные убытки не начисляет.

Гарантии

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий только внутри Группы.

Убытки от обесценения

Изменение резерва под обесценение (ожидаемые кредитные убытки) в отношении финансовых активов Группы, учитываемых по амортизированной стоимости, представлено следующим образом

	Торговая дебиторская задолженность	Прочая дебиторская задолженность	Активы по договору	Займы выданные	Векселя полученные
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2018 года	322	19 216	204	12 692	-
Начисление резерва под ожидаемые кредитные убытки	3 950	5 442	-	24 240	-
Восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки	-	-	(82)	(7 347)	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2018 года	4 272	24 658	122	29 585	-
Начисление резерва под ожидаемые кредитные убытки	2 970	8 310	39	28 525	744
Восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки	(3 013)	(21 082)	(73)	(12 032)	-
Реклассификация резерва под ожидаемые кредитные убытки	(286)	290	-	(4)	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2019 года	3 943	12 176	88	46 074	744

Суммы торговой дебиторской задолженности и займов выданных, сгруппированные по активам в разрезе кредитного рейтинга:

	Уровень риска / Эквивалент внешнего кредитного рейтинга	Общая валовая стоимость на 31 декабря 2018 согласно МСФО (IFRS) 9	Ожидаемые кредитные убытки на 31 декабря 2018 согласно МСФО (IFRS) 9	Балансовая стоимость на 31 декабря 2018 согласно МСФО (IFRS) 9	Общая валовая стоимость на 31 декабря 2019 согласно МСФО (IFRS) 9	Ожидаемые кредитные убытки на 31 декабря 2019 согласно МСФО (IFRS) 9	Балансовая стоимость на 31 декабря 2019 согласно МСФО (IFRS) 9
Торговая дебиторская задолженность	Низкий	147 272	(4 272)	143 000	482 131	(3 943)	478 188
Активы по договору	Низкий	122 051	(122)	121 929	88 004	(88)	87 916
Прочая дебиторская задолженность	Средний	102 542	(24 658)	77 884	132 840	(12 176)	120 664
Займы выданные	С- до С++	194 310	(29 585)	164 725	359 269	(46 074)	313 195
Векселя полученные	Вaa3	25 907	-	25 907	122 560	(744)	121 816
		592 082	(58 637)	533 445	1 184 804	(63 025)	1 121 779

(с) Риск ликвидности

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

Руководство Группы готовит бюджеты платежей и поступления денежных средств на ежемесячной основе в целях прогнозирования возможного дефицита ликвидности, а также принятия мер по его покрытию.

В таблице ниже представлен анализ денежных потоков по финансовым обязательствам по срокам погашения на отчетную дату в соответствии с условиями заключенных договоров. Представлены валовые недисконтированные суммы, включающие расчетные суммы процентов платежей.

31 декабря 2019 года	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору				
		до 6 месяцев	от 6 до 12 месяцев	от 1 до 2 года	от 2 до 5 лет	
Банковские кредиты	3 392 689	3 456 705	7 778	7 864	16 042	3 425 021
Займы полученные	1 600 937	2 490 524	73 269	295 653	161 752	1 959 850
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 319 088	1 328 095	1 194 517	116 563	17 015	-
Обязательства по финансовой аренде	1 094 453	1 310 871	25 916	424 228	361 038	499 689
	7 407 167	8 586 195	1 301 480	844 308	555 847	5 884 560

31 декабря 2018 года	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору				
		до 6 месяцев	от 6 до 12 месяцев	от 1 до 2 года	от 2 до 5 лет	
Банковские кредиты	345 837	410 911	38 679	33 191	260 784	78 257
Займы полученные	280 518	317 620	27 056	246 965	43 599	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	2 092 059	2 112 479	1 388 755	135 882	587 842	-
	2 718 414	2 841 010	1 454 490	416 038	892 225	78 257

(d) **Рыночный риск**

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

Группа не заключает товарных контрактов помимо тех, которые необходимы для удовлетворения ее производственных потребностей и выполнения обязательств по поставкам.

Валютный риск

Группа подвергается валютному риску в той степени, в какой существует несоответствие между валютами, в которых выражены продажи, закупки и займы и денежные средства соответствующими функциональными валютами предприятий Группы. Функциональной валютой компаний Группы является российский рубль.

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года существенные финансовые активы и обязательства в иностранной валюте отсутствовали, и руководство Группы оценивает подверженность валютному риску как незначительную.

Процентный риск

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

Подверженность процентному риску

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

	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	510 014	266 143
Финансовые обязательства	(5 815 846)	(626 355)
	<u>(5 305 832)</u>	<u>(360 212)</u>

Анализ чувствительности финансовых инструментов с фиксированной ставкой процента к изменениям справедливой стоимости

Группа не учитывает финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются составе прибыли или убытка за период. Соответственно, изменение процентных ставок по состоянию на отчетную дату не повлияло бы на показатели прибыли и убытка.

Анализ чувствительности потоков денежных средств по финансовым инструментам с переменной ставкой процента

В связи с тем, что сумма заемных обязательств с плавающей ставкой процента незначительна на отчетную дату, то возможное изменение ставок процента не привело бы к существенному влиянию на величину процентных расходов.

25 Условные активы и обязательства

(a) Страхование

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

Страхование строительно-монтажных рисков на строящихся и законченных объектах строительства было осуществлено сроком до 2020-2022 гг. (договоры страхования действуют с июня 2017 года), балансовая стоимость застрахованного незавершенного строительства по состоянию на 31 декабря 2019 года составила 3 809 млн. руб. (на 31 декабря 2018 года: 1 675 млн. руб.). Предельная сумма страхового возмещения по данным договорам составляет 7 052 млн. руб.

Группа страхует гражданскую ответственность своих компаний по передаче объектов долевого строительства дольщикам. Страховыми случаями по указанным договорам являются обращения взыскания на предмет залога, а также банкротство застройщиков, неисполнение обязательств перед участниками долевого строительства по передаче им объекта в предусмотренный договором срок. Минимально установленная страховая сумма по данным договорам страхования равна сумме заключенных договоров долевого участия.

Группа осуществляет страхование послепусковых гарантийных обязательств, которые возникают после подписания акта КС-11 (передачи объекта от подрядчика застройщику).

До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение некоторых активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договорных обязательств. Руководство, основываясь на юридической оценке, считает, что иски могут быть успешно защищены и, как следствие, Группа не понесет существенных убытков, превышающих сумму начисленного резерва (см. Примечание 21). По судебным искам ожидается, что они будут решены в течение года после составления данной консолидированной финансовой отчетности.

(c) Налоговые риски

Условные налоговые обязательства

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

Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени.

Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

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

Кроме того, Группа осуществляла операции с различными поставщиками, в уставном капитале которых она не имеет ни прямой, ни косвенной доли участия. Данные предприятия обязаны нести ответственность за соблюдение налогового законодательства. Вместе с тем, в случае если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с неполным соблюдением налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий к поставщикам, Группе могут быть доначислены суммы налогов и штрафов, размер которых оценить не представляется возможным в связи с существованием различных подходов и методов оценки.

Руководство оценивает риск оттока денежных средств по вышеописанным обстоятельствам как невысокий и не превышающий сумму начисленного резерва (см. Примечание 21).

(d) Гарантийные обязательства

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ в введенных в эксплуатацию объектах, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение пяти лет с момента ввода в эксплуатацию соответствующего объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года. В настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила условных обязательств по гарантиям на выполненные работы, так как в 2019 году претензии по качеству строительства не были существенны и оцениваются Группой в будущем как маловероятные.

26 Связанные стороны

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года участниками ООО «Глоракс» являются:

тыс. руб.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Конечная контролирующая компания ООО «Глоракс Групп»	75%	75%
Участники Коновалов Д.В	25%	25%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

В ноябре 2018 года в результате приобретения 25% доли участия в ООО «Глоракс» господином Коноваловым Д.В., доля участия ООО «Глоракс Групп» изменилась и составила 75%.

Конечный контроль над ООО «Глоракс Групп» принадлежит Биржину А.А.

Прочими связанными сторонами являются другие подконтрольные собственникам компании, не входящие в периметр Группы.

(a) **Операции со старшим руководящим персоналом и собственниками**

(i) *Вознаграждение старшего руководящего персонала и собственников*

	Сумма сделки за 2019 год	Сумма сделки за 2018 год
Заработная плата и премии	22 799	14 357
Социальные налоги и сборы	5 222	3 245
	<u>28 021</u>	<u>17 602</u>

(ii) *Операции со старшим руководящим персоналом и собственниками*

	Сальдо расчетов по состоянию на	
	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Займы полученные	(158 836)	(231 271)
Прочая дебиторская задолженность	2 410	2 410
	<u>(156 426)</u>	<u>(228 861)</u>

(b) **Операции с прочими связанными сторонами**

	Сумма сделки за 2019 год	Сумма сделки за 2018 год	Сальдо расчетов по состоянию на	
			31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Реализация товаров и услуг	39 079	7 544	564 046	345 175
Закупки	(6 321 618)	(3 574 656)	(838 703)	(622 667)
Займы выданные	142 710	262 970	268 120	124 566
Займы полученные	(61 308)	(35 565)	(59 633)	(280 467)
	<u>(6 201 137)</u>	<u>(3 339 707)</u>	<u>(66 170)</u>	<u>(433 394)</u>

(c) **Операции с ассоциированными компаниями***

	Сумма сделки за 2019 год	Сумма сделки за 2018 год	Сальдо расчетов по состоянию на	
			31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Реализация товаров и услуг	-	2 268	34 028	272
Закупки	(225 282)	(492 997)	(69 538)	(269 787)
Займы выданные	75 919	12 536	45 020	28 920
Займы полученные	(90 180)	-	(16 652)	-
	<u>(239 543)</u>	<u>(478 193)</u>	<u>(7 142)</u>	<u>(240 595)</u>

* Ассоциированные компании в основном оказывают услуги технического надзора в проектах Группы, осуществляют продажу объектов недвижимости, построенных Группой, и иной деятельности не ведут.

27 Значительные дочерние предприятия

Организация	Страна регистрации	Процент владения	
		31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
ООО Балтпродком	Россия	99%	99%
ООО НТВО	Россия	85%	85%
ООО ПСМ	Россия	100%	100%
ООО Музей Техники	Россия	100%	100%
ООО Лига Девелопмент	Россия	100%	100%
ООО Самсон-Лиговка	Россия	100%	100%
ООО Бизант	Россия	100%	100%
ООО Энергия-9	Россия	100%	100%
ООО СЗ Лиговский сити	Россия	100%	100%
ООО СЗ Октябрьское поле	Россия	100%	100%
АО СТОА-4 (а)	Россия	-	99%
ООО Глоракс-центр (b)	Россия	99,96%	0%

(a) Изменения в составе Группы

Дочернее предприятие владело земельным участком, на котором Группа планировала начать проект, и на дату приобретения не вело активную деятельность. Приобретение было классифицировано, как покупка актива.

В декабре 2019 года Группа продала 100% долей участия в дочерней компании, отказавшись от реализации девелоперского проекта. Данная сделка была учтена как продажа актива, так как на дату приобретения была учтена соответствующим образом. Стоимость возмещения составила 228 761 тыс. руб. Убыток от продажи в размере 47 534 тыс. руб. был признан в составе прибыли и убытка отчетного периода.

(b) Прочие изменения в составе Группы

В 2019 году Группа завершила сделку по приобретению земельного участка в г. Санкт-Петербург при участии ООО Сбербанк Инвестиции и привлечения мезонинного кредита на сумму 1 700 000 тыс. руб. Для целей реализации проекта Группа учредила дочернее предприятие часть доли которого, в размере 0,04% была продана ООО Сбербанк Инвестиции за 100 тыс. руб.

28 События после отчетной даты

(a) Кредиты и займы полученные

В апреле 2020 года Группа заключила договор невозобновляемой кредитной линии с ПАО Сбербанк лимитом в 635 000 тыс. руб. сроком погашения в апреле 2023 года на приобретение новых проектов.

(b) Прочее

В 2020 году произошли значительные изменения на мировом рынке, вызванные вспышкой коронавируса и резким снижением цен на нефть, что, в свою очередь, отразилось на многих фондовых индексах, привело к падению котировок большинства акций и финансовых инструментов, а также к снижению стоимости российского рубля по отношению к другим валютам. Эти события повышают уровень неопределенности при осуществлении хозяйственной деятельности в Российской Федерации.

При составлении данной консолидированной отчетности Группа использовала ряд допущений в расчетах оценочных значений, как раскрыто в Примечаниях 6, 14, 15, 17, 21 и ожидает, что многие из них могут измениться при составлении консолидированной финансовой отчетности за 2020 год.

По оценкам Группы ограничительные меры, введенные на строительных площадках и режим самоизоляции приведут к сокращению контрактации и дополнительным расходам, которые, однако, будут носить временный характер. Руководство Группы также учитывает следующие факторы при оценке данных событий: отсутствие обязательств Группы, выраженных в иностранной валюте, развитие мер по минимизации затрат, разработку маркетинговых кампаний, в том числе использование онлайн-продаж.

Руководство полагает, что предпринимаемые меры, а также меры правительства по поддержке рынка недвижимости позволят обеспечить наличие достаточных ресурсов для продолжения деятельности Группы без существенных сбоев.

29 Основные положения учетной политики

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

(а) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

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

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

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

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

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

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

Любое условное возмещение признается по справедливой стоимости на дату приобретения. Если условное возмещение классифицируется как часть капитала, то его величина впоследствии не переоценивается, а его выплата отражается в составе капитала. В противном случае изменения справедливой стоимости условного возмещения признаются в составе прибыли или убытка за период.

(ii) *Дочерние предприятия*

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

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

(iii) *Неконтролирующие доли*

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

(iv) *Операции, исключаемые при консолидации*

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

(v) *Потеря контроля*

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

(b) *Выручка*

(i) *Выручка от реализации объектов недвижимости*

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

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

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия («ДДУ»).

Реализация объектов недвижимости в многоквартирных жилых комплексах осуществляется в соответствии с новыми требованиями ФЗ №214-ФЗ, по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта осуществляется без нарушений условий ДДУ, и в котором покупателю прямо не предоставлено право на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. Согласно МСФО (IFRS) 15 по таким ДДУ признание застройщиком выручки осуществляется «с течением времени».

Выручка по договорам купли-продажи объектов недвижимости, как правило, признается в момент времени.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Стоимость приобретения земельных участков, затрат на строительство объектов социально-культурной среды и инфраструктуры, передаваемых органам власти на безвозмездной основе, стоимость затрат на достройку объектов недвижимости для «обманутых дольщиков» и т.п., исключается как из фактических, так и общих планируемых затрат и признается в себестоимости периода на основании той же базы распределения, что и выручка.

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

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

С 1 января 2017 г. вступила в силу новая редакция федерального закона №214-ФЗ. Основное изменение в законе привело к тому, что договоры долевого участия стали нерасторжимыми.

В 2018 году Группа выявила судебную практику, которая подтверждает, что все договоры долевого участия являются нерасторжимыми, включая договоры, заключенные до 1 января 2017 г. В результате выручка по всем договорам долевого участия признается в течение времени на основе стадии готовности договора. Этот новый существенный факт был учтен Группой перспективно, начиная с 1 июля 2018 г.

(ii) Прочие активы по договору

Группа определяет, что расходы на страхование застройщиков, а также некоторые расходы, связанные с заключением договоров с покупателями удовлетворяют условиям МСФО 15.91-93 и являются активами по договору. Соответственно, Группа капитализирует данные расходы в составе статьи «Прочие оборотные активы» и признает в составе коммерческих расходов и себестоимости по мере готовности объектов строительства.

(с) **Финансовые доходы и расходы**

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

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

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента. Затраты, связанные с привлечением заемных средств, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению, строительству или производству квалифицируемого актива, признаются в составе прибыли или убытка за период с использованием метода эффективной ставки процента.

Процентные расходы, непосредственно относимые на стоимость запасов, а именно земельных участков под строительство объектов 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 признаны в себестоимости реализации.

Дата начала капитализации процентных расходов наступает, когда Группа несет расходы, связанные с квалифицируемым активом, а именно начинает активную разработку проектной и технической документации, необходимой для получения разрешения на строительство жилого комплекса.

Капитализированные процентные расходы рассчитываются на основе средневзвешенной ставки финансирования Группы, за исключением случаев, когда средства заимствованы непосредственно для создания квалифицируемого актива.

Значительный компонент финансирования по авансам, полученным по ДДУ, капитализируется в стоимость земельных участков и прочих активов на общих основаниях, с применением средневзвешенной ставки финансирования Группы.

Процентные расходы капитализируются в стоимость квалифицируемых активов в течение периода строительства, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

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

(d) **Функциональная валюта**

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

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

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

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в составе прибыли или убытка за период, за исключением разниц, которые возникают при пересчете долевых инструментов, классифицированных в категорию финансовых активов, имеющих в наличии для продажи, и признаются в составе прочего совокупного дохода.

(e) **Вознаграждения работникам**

(i) **Краткосрочные вознаграждения**

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

(ii) **Социальные налоги**

Обязательства Группы по осуществлению взносов в фонды, через которые реализуются пенсионные планы с установленными взносами, ограничиваются социальными налогами, признаются в качестве расходов по вознаграждениям работникам в составе прибыли или убытка за те периоды, в которых работники оказывали соответствующие услуги в рамках трудовых договоров.

(f) **Налог на прибыль**

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

(i) **Текущий налог**

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

(ii) **Отложенный налог**

Отложенный налог признается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в консолидированной 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 Группа способна контролировать сроки восстановления этих временных разниц и существует вероятность, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

Отложенный налоговый актив признается 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.

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

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

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

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль против налоговых прибылей и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы.

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. Основываясь на результатах своей оценки целого ряда факторов, а также на трактовке российского налогового законодательства и опыте прошлых лет, руководство Группы 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 Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

(г) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, стоимость земельных участков под текущие проекты, расходы на достройку объектов «обманутых дольщиков» и объектов социально-культурной сферы и инфраструктуры, передаваемые не в общую долевую собственность, еще не списанную в себестоимость по проценту завершения, а также к непроданным объектам и их строительные затраты, а также готовую продукцию и материалы.

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, с даты начала активного девелопмента, которым считается начало разработки проектной документации.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости приобретения или возможной цене их реализации. Возможная цена реализации представляет собой предполагаемую цену продажи в обычных условиях ведения деятельности, уменьшенную на предполагаемые расходы по завершению работ и реализации.

Себестоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основании понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты включают прямые расходы и общие затраты, включая расходы по разрешительной, технической и прочей документации, аренду и стоимость приобретения земли, расходы на строительство и подключение сетей, благоустройство и прочие общие затраты, которые распределяются на продаваемые площади следующим образом:

- стоимость машиномест определяется как цена их возможной реализации;
- оставшаяся стоимость строительства, определяемая как стоимость объекта недвижимости, уменьшенная на определенную выше стоимость машиномест, распределяется на отдельные квартиры и коммерческие помещения пропорционально их площади.

В случае если объект недвижимости не находится в стадии активного девелопмента, то чистые расходы на аренду отражаются в прибылях и убытках.

Стоимость прочих запасов рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты, понесенные на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния.

(h) Активы, предназначенные для продажи

Внеоборотные активы или выбывающие группы, состоящие из активов и обязательств, балансовую стоимость которых предполагается возместить в основном в результате продажи или распределения в пользу собственников, а не продолжающегося использования, классифицируются в категорию активов, предназначенных для продажи или распределения в пользу собственников.

Эти активы или выбывающие группы оцениваются, как правило, по наименьшей из двух величин – балансовой стоимости актива (группы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. Любой убыток от обесценения выбывающей группы относится сначала на уменьшение гудвила, а затем пропорционально на остальные ее активы и обязательства, за исключением запасов, финансовых активов, отложенных налоговых активов или активов в рамках планов выплат вознаграждений работникам, которые продолжают оцениваться согласно соответствующих положений учетной политики Группы.

Убытки от обесценения, возникающие при первоначальной классификации активов и выбывающих групп как предназначенных для продажи, а также прибыли или убытки, возникающие при их

последующей оценке, признаются в составе прибыли или убытка за период. Величина, в которой признаются эти прибыли, не превышает общую сумму убытков от обесценения.

(i) Основные средства

(i) Признание и оценка

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

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

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

(ii) Последующая оценка

Затраты, связанные с заменой значительного компонента объекта основных средств увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятно, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанным компонентом, и ее стоимость можно надежно оценить. Балансовая стоимость замененного компонента списывается. Затраты на повседневное обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения.

(iii) Амортизация

Объекты основных средств амортизируются с даты, когда они установлены и готовы к использованию, а для объектов основных средств, возведенных собственными силами - с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается исходя из себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

Как правило, каждый компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования.

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

- временные сооружения на строительных площадках 3-7 лет;
- оснащение и приспособления, транспортные средства 3-5 лет;
- офисное оборудование 2-5 лет.

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

(j) **Нематериальные активы**

(i) **Инвестиционные права**

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 обоснованно, а также при наличии у Группы достаточных средств для завершения строительства. Стоимость инвестиционных прав включает расходы на заключение договора долгосрочной аренды земельного участка, а также расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости на конкретном участке.

Капитализированные инвестиционные права, при первоначальном приобретении признанные в качестве нематериальных активов, до начала строительства отражаются по справедливой стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. В момент начала строительства стоимость инвестиционных прав учитывается в составе запасов как незавершенное строительство.

(ii) **Прочие нематериальные активы**

Прочие нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

(iii) **Последующие затраты**

Последующие затраты капитализируются в стоимости конкретного актива только в том случае, если они увеличивают будущие экономические выгоды, заключенные в данном активе. Все прочие затраты, включая таковые в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвила, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

(iv) **Амортизация**

Амортизация рассчитывается на основе себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости. Применительно к нематериальным активам, отличным от гудвила, амортизация, как правило, начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в составе прибыли или убытка за период линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования.

Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов установлены следующими:

- торговые знаки 8-9 лет;
- программное обеспечение 2-3 года.

В конце каждого отчетного года методы амортизации, сроки полезного использования и величины остаточной стоимости анализируются на предмет необходимости их пересмотра и в случае необходимости пересматриваются.

(k) **Финансовые инструменты**

(i) **Непроизводные финансовые активы**

Торговая дебиторская задолженность и выпущенные долговые ценные бумаги первоначально признаются в момент их возникновения. Все прочие финансовые активы и обязательства первоначально признаются, когда Группа вступает в договорные отношения, предметом которых являются указанные инструменты.

Финансовый актив (если это не торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования) или финансовое обязательство первоначально оценивается по справедливой стоимости, а для объекта учета, оцениваемого не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, плюс сумма затрат по сделке, которые напрямую относятся к его приобретению или выпуску. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования, первоначально оценивается по цене сделки.

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый: по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход - для долговых инструментов, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход - для долевых инструментов, либо по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые активы реклассифицируются после их первоначального признания, только если Группа изменяет бизнес-модель управления финансовыми активами, и в этом случае все финансовые активы, на которые оказано влияние, реклассифицируются в первый день первого отчетного периода, следующего за изменением бизнес-модели.

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости только в случае, если он отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

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

Инвестиция в долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход только в случае, если она отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирована по усмотрению Группы как оцениваемая по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- он удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и
- его договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

При первоначальном признании инвестиций в долевые инструменты, не предназначенные для торговли, Группа может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей отмены, представлять последующие изменения их справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода. Данный выбор производится для каждой инвестиции в отдельности.

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток. При первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению классифицировать, без права последующей реклассификации, финансовый актив, который отвечает критериям для оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или значительно уменьшить учетное несоответствие, которое иначе возникло бы.

Непроизводные финансовые активы, классифицированные Группой в категорию «Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости», возникают главным образом путем передачи товаров и услуг клиентам (например, торговая дебиторская задолженность), но также включают другие виды финансовых активов, если целью является их удержание для получения договорных денежных потоков и договорные денежные потоки представляют собой исключительно платежи в счет основной суммы долга и проценты.

Они первоначально признаются по справедливой стоимости плюс затраты по сделке, которые прямо относятся к их приобретению или выпуску инструмента, а впоследствии они отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента за вычетом резерва на обесценение.

МСФО (IFRS) 9 заменяет модель «понесенных убытков», установленную МСФО (IAS) 39, на модель «ожидаемых кредитных убытков», призванную обеспечить своевременность признания ожидаемых убытков по финансовым активам.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 резервы под обесценение оцениваются одним из следующих двух способов:

- 12-месячные ожидаемые кредитные убытки: это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие событий дефолта, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты. ; и
- ожидаемые кредитные убытки за весь срок: это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных событий дефолта на протяжении всего ожидаемого срока действия финансового инструмента.

Группа признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, за исключением инструментов, по которым сумма признаваемого резерва будет равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам:

- долговые ценные бумаги и другие финансовые активы, если было определено, что они имеют низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату; и
- долговые ценные бумаги и другие финансовые активы, а также остатки по банковским счетам, по которым кредитный риск (т.е. риск наступления дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента) не повысился существенно с момента первоначального признания.

Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в отношении дебиторской задолженности и активов по договору всегда будут оцениваться в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

При оценке степени увеличения кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков Группа анализирует обоснованную информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает количественные и качественные показатели, основанные на прошлом опыте Группы и прогнозные оценки. Группа пересматривает кредитный рейтинг контрагента в случае, если задолженность просрочена более, чем на 30 дней.

Расчет ожидаемых кредитных убытков был произведен Группой отдельно для предприятий и физических лиц. Все финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости, были разделены на группы в целях дальнейшего анализа уровня и величины риска.

Торговая и прочая дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность физических лиц в основном включает рассрочки платежей по ДДУ, риск потерь по которым оценивается как низкий, так как имеется обеспечение в виде покупаемого объекта недвижимости. Задолженность юридических лиц группируется по типам со сходной подверженностью кредитному риску, размеру контрагентов и направлением их деятельности. В каждой группе был рассчитан средневзвешенный процент убытков в зависимости от просрочки на основании исторических потерь за последние 3 года. Фактические исторические данные о кредитных убытках корректируются, чтобы принять во внимание факт дефолта отдельных контрагентов и различные условия покрытия финансовых активов соответствующими обязательствами Группы.

Займы выданные

Ожидаемые кредитные убытки по индивидуально существенным займам выданным рассчитываются исходя из присвоенных Группой индивидуальных рейтингов контрагентов, определенных на основе имеющейся финансовой информации, истории расчетов, сведений из публичных источников и других доступных данных, приравненных к категориям используемым рейтинговыми агентствами с тем, чтобы определить показатели вероятности наступления дефолта и ожидаемых потерь при дефолте с использованием публичной информации рейтинговых агентств. Применяя определенные показатели к соответствующей сумме под риском при дефолте по индивидуальному контрагенту, Группа рассчитывает сумму ожидаемых кредитных убытков. Ожидаемые кредитные убытки по прочим индивидуально несущественным займам рассчитываются в зависимости от их категории качества и средневзвешенными убытками от списаний в данной категории (аналогично дебиторской задолженности). Группа присваивает дефолт по соответствующему финансовому активу, если оценивает невозможность выплаты полной суммы задолженности как высокую или если выплата задолженности просрочена более, чем на 90 дней.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают деньги в кассе, расчетные счета в банках и банковские вклады до востребования, другие краткосрочные высоколиквидные вложения с первоначальным сроком возврата три месяца или меньше, а для цели отчета о движении денежных средств - банковские овердрафты. Банковские овердрафты отражаются в составе краткосрочных заемных средств в консолидированном отчете о финансовом положении.

(ii) *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. Такие обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости. Затраты по сделке, которые прямо относятся к их приобретению капитализируются. После первоначального признания указанные финансовые обязательства отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

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

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

Кредиты и займы

Кредиты и займы полученные изначально признаются по справедливой стоимости за вычетом затрат по сделкам, прямо относимым на выпуск данного инструмента. Такие процентные обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости методом эффективной ставки процента, который обеспечивает постоянную величину процентных расходов в течение периода погашения обязательств. Для целей каждого финансового обязательства расходы на выплату процентов включают первоначальные затраты по сделкам и любые премии, выплачиваемые при погашении долга, а также все проценты или купоны, подлежащие выплате в период до погашения обязательства. Займы полученные классифицируются как долгосрочные, если ожидается, что они будут погашены более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

Затраты по займам капитализируются, за вычетом чистых процентов, полученных от временного размещения полученных, но не израсходованных денежных средств, когда эти расходы напрямую относятся к приобретению, вложению или производству актива, подготовка которого к планируемому использованию или продаже обязательно требует значительного времени.

Торговая и прочая кредиторская задолженность

Торговая кредиторская задолженность и прочие краткосрочные монетарные обязательства, первоначально признаются по справедливой стоимости и впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с применением метода эффективной ставки процента. Если у руководства Группы есть намерение погасить кредиторскую задолженность в течение 12 месяцев после отчетной даты, то ее номинальная стоимость полагается равной ее справедливой стоимости.

(iii) Взаимозачет

Финансовые активы и финансовые обязательства взаимозачитываются и представляются в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа в настоящий момент имеет обеспеченное юридической защитой право осуществить взаимозачет признанных сумм и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

(iv) Договоры финансовых гарантий

Гарантии, выданные по обязательствам третьих и связанных сторон, учитываются в соответствии с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования».

(I) Уставный капитал

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

(m) Резервы

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

(i) Гарантийные ремонты

Резерв в отношении гарантийных ремонтов построенных зданий признается в момент ввода их в эксплуатацию. Величина такого резерва рассчитывается исходя из исторических данных о гарантийных ремонтах путем взвешивания всех возможных исходов по коэффициентам вероятности наступления каждого из них.

(ii) 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. Прежде чем создавать резерв, Группа признает убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

(iii) Резерв на затраты по завершению строительства

Группа ведет строительство жилых домов с условием строительства объектов социально-культурной среды и инфраструктуры, например, электроподстанций и электросетей, систем водоснабжения и канализации, автодорог, школ и детских садов.

В случае, если подобные договоры не рассматриваются как обременительные, Группа начисляет соответствующий резерв на завершение строительства в консолидированной финансовой отчетности.

Резерв оценивается на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных чистых затрат, необходимых для строительства таких объектов. Резерв начинает начисляться в момент получения разрешения на строительство по каждому корпусу или очереди в проекте пропорционально продаваемым площадям каждого корпуса и признается по мере строительства этого корпуса.

(n) Аренда

(i) Определение наличия в соглашении признаков аренды

На дату начала отношений по соглашению Группа определяет, является ли данное соглашение в целом арендой или содержит ли элемент аренды. Это имеет место, если выполнение данного соглашения зависит от использования конкретного актива, и это соглашение передает право использования этого актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

На дату начала отношений или повторной оценки соглашения Группа делит все платежи и вознаграждения по нему на те, которые относятся к аренде и те, которые имеют отношение к другим элементам соглашения, пропорционально их справедливой стоимости.

Если, в случае финансовой аренды, Группа заключает, что достоверное разделение платежей является практически неосуществимым, то актив и обязательство признаются в сумме, равной справедливой стоимости предусмотренного договором актива. Впоследствии признанное обязательство уменьшается по мере осуществления платежей, и признается вмененный финансовый расход, который рассчитывается исходя из применяемой Группой ставки привлечения заемных средств.

(ii) Группа в качестве арендатора

Группа применяет единый подход к признанию и оценке всех договоров аренды, за исключением краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью. Группа признает обязательства по аренде в отношении осуществления арендных платежей и активы в форме права пользования, которые представляют собой право на использование базовых активов.

Активы в форме права пользования

Группа признает активы в форме права пользования на дату начала аренды (т. е. дату, на которую базовый актив становится доступным для использования). Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательств по аренде. Первоначальная стоимость активов в форме права пользования включает величину признанных обязательств по аренде, понесенные первоначальные прямые затраты и арендные платежи, произведенные на дату начала аренды или до такой даты, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде. Активы в форме права пользования амортизируются линейным методом на протяжении более короткого из следующих периодов: срок аренды или предполагаемый срок полезного использования активов. Группа определила следующие сроки полезного использования:

Здания и сооружения	От 1 до 3 лет
Оборудование	От 1 до 1,5 лет

Если в конце срока аренды право собственности на арендованный актив переходит к Группе или если первоначальная стоимость актива отражает исполнение опциона на его покупку, актив амортизируется на протяжении предполагаемого срока его полезного использования.

Активы в форме права пользования также подвергаются проверке на предмет обесценения.

Обязательства по аренде

На дату начала аренды Группа признает обязательства по аренде, которые оцениваются по приведенной стоимости арендных платежей, которые должны быть осуществлены в течение срока аренды. Арендные платежи включают фиксированные платежи (в том числе по существу фиксированные платежи) за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению, переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, и суммы, которые, как ожидается, будут уплачены по гарантиям ликвидационной стоимости. Арендные платежи также включают цену исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, и выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение Группой опциона на прекращение аренды. Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, признаются в качестве расходов (кроме случаев, когда они понесены для производства запасов) в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

Для расчета приведенной стоимости арендных платежей Группа использует ставку привлечения дополнительных заемных средств на дату начала аренды, поскольку процентная ставка, заложенная в договоре аренды, не может быть легко определена. После даты начала аренды величина обязательств по аренде увеличивается для отражения начисления процентов и уменьшается для отражения осуществленных арендных платежей.

Кроме того, Группа производит переоценку балансовой стоимости обязательств по аренде в случае модификации, изменения срока аренды, изменения арендных платежей (например, изменение будущих выплат, обусловленных изменением индекса или ставки, используемых для определения таких платежей) или изменения оценки опциона на покупку базового актива.

Группа представляет обязательства по аренде в составе «Обязательств по договору аренды».

(iii) Краткосрочная аренда и аренда активов с низкой стоимостью

Группа применяет освобождение от признания в отношении краткосрочной аренды к своим краткосрочным договорам аренды техники и оборудования (т. е. к договорам, по которым на дату начала аренды срок аренды составляет не более 12 месяцев и которые не содержат опциона на покупку базового актива). Группа также применяет освобождение от признания в отношении аренды активов с низкой стоимостью к договорам аренды офисного оборудования, стоимость которого считается низкой. Арендные платежи по краткосрочной аренде и аренде активов с низкой стоимостью признаются в качестве расходов линейным методом на протяжении срока аренды.

(iv) Группа в качестве арендодателя

Аренда, по которой у Группы остаются практически все риски и выгоды, связанные с владением активом, классифицируется как операционная аренда. Возникающий арендный доход учитывается линейным методом на протяжении срока аренды и включается в выручку в отчете о прибыли или убытке ввиду своего операционного характера. Первоначальные прямые затраты, понесенные при заключении договора операционной аренды, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду актива и признаются в течение срока аренды на той же основе, что и доход от аренды. Условная арендная плата признается в составе выручки в том периоде, в котором она была получена.

(o) Прекращенная деятельность

Прекращенной деятельностью является компонент бизнеса Группы, деятельность и потоки денежных средств которого могут быть четко обособлены от остальной части Группы и который:

- представляет собой отдельный значительный вид деятельности или географический район ведения операций;
- является частью единого скоординированного плана выбытия отдельного значительного вида деятельности или географического района ведения операций или
- является дочерней компанией, приобретенной исключительно с целью последующей перепродажи.

Деятельность классифицируется как прекращенная в момент ее выбытия или в момент, когда эта деятельность отвечает критериям классификации в качестве предназначенной для продажи, если последнее произошло раньше. Когда деятельность классифицируется в качестве прекращенной, сравнительные данные отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе представляются так, как если бы эта деятельность была прекращенной с начала соответствующего сравнительного периода.

30 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснениям вступают в силу в годовых периодах, начинающихся после 1 января 2019 года, и их требования не учитывались при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности. Следующие из указанных стандартов и разъяснений могут оказать потенциальное влияние на деятельность Группы. Группа планирует принять указанные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу.

(a) Поправки к МСФО (IFRS) 3 - «Определение бизнеса»

В октябре 2018 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», которые изменили определение термина «бизнес» и должны помочь организациям определить, является ли приобретенная совокупность видов деятельности и активов бизнесом или нет. Данные поправки уточняют минимальные требования к бизнесу, исключают оценку того, способны ли участники рынка заменить какой-либо недостающий элемент, добавляют руководство, чтобы помочь организациям оценить, является ли приобретенный процесс значимым, сужают определение бизнеса и отдачи, а также вводят необязательный тест на наличие концентрации справедливой стоимости. Вместе с поправками также были предоставлены новые иллюстративные примеры.

Поскольку данные поправки применяются на перспективной основе в отношении операций или иных событий, которые происходят на дату их первоначального применения или после нее, данные поправки не окажут влияния на Группу на дату перехода.

(b) Поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8 - «Определение существенности»

В октябре 2018 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки», чтобы согласовать определение существенности в разных стандартах и разъяснить некоторые аспекты данного определения. Согласно новому определению «информация является существенной, если можно обоснованно ожидать, что ее пропуск, искажение или маскировка повлияют на решения основных пользователей финансовой отчетности общего назначения, принимаемые ими на основе данной финансовой отчетности, предоставляющей финансовую информацию о конкретной отчитывающейся организации».

Ожидается, что поправки к определению существенности не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

(c) Поправки МСФО (IFRS) 9 - «Условия о досрочном погашении с потенциальным отрицательным возмещением»

Согласно МСФО (IFRS) 9 долговой инструмент может оцениваться по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход при условии, что предусмотренные договором денежные потоки являются «исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга» (критерий «денежных потоков») и инструмент удерживается в рамках соответствующей бизнес-модели, позволяющей такую классификацию. Поправки к МСФО (IFRS) 9 разъясняют, что финансовый актив удовлетворяет критерию «денежных потоков» независимо от того, что некоторое событие или обстоятельство приводит к досрочному расторжению договора, а также независимо от того, какая сторона выплачивает или получает обоснованное возмещение за досрочное расторжение договора. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

(d) **Поправки к МСФО (IAS) 19 - «Внесение изменений в программу, сокращение программы или погашение обязательств по программе»**

Поправки к МСФО (IAS) 19 рассматривают порядок учета в случаях, когда внесение изменений в программу, сокращение программы или погашение обязательств по программе происходит в течение отчетного периода. Поправки разъясняют, что если внесение изменений в программу, сокращение программы или погашение обязательств по программе происходит в течение годового отчетного периода, организация должна определить стоимость услуг текущего периода применительно к оставшейся части периода после внесения изменений в программу, ее сокращения или полного погашения обязательств по программе, исходя из актуарных допущений, использованных для переоценки чистого обязательства (актива) программы с установленными выплатами, отражающих вознаграждения, предлагаемые по программе, и активы программы после данного события. Организация также должна определить чистую величину процентов применительно к оставшейся части периода после внесения изменений в программу, ее сокращения или полного погашения обязательств по программе, с использованием чистого обязательства (актива) программы с установленными выплатами, отражающих вознаграждения, предлагаемые по программе, и активы программы после данного события, а также ставки дисконтирования, использованной для переоценки этого чистого обязательства (актива) программы с установленными выплатами.

Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы, поскольку в отчетном периоде не производились изменения программы, ее сокращение или погашение обязательств по ней.

(e) **Поправки к МСФО (IAS) 28 - «Долгосрочные вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия»**

Поправки разъясняют, что организация должна применять МСФО (IFRS) 9 к долгосрочным вложениям в ассоциированную организацию или совместное предприятие, к которым не применяется метод долевого участия, но которые, в сущности, составляют часть чистой инвестиции в ассоциированную организацию или совместное предприятие (долгосрочные вложения). Данное разъяснение является важным, поскольку оно подразумевает, что к таким долгосрочным вложениям применяется модель ожидаемых кредитных убытков в МСФО (IFRS) 9.

В поправках также разъясняется, что при применении МСФО (IFRS) 9 организация не принимает во внимание убытки, понесенные ассоциированной организацией или совместным предприятием, либо убытки от обесценения чистой инвестиции, признанные в качестве корректировок чистой инвестиции в ассоциированную организацию или совместное предприятие, возникающих вследствие применения МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия».

Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы, поскольку у Группы отсутствуют рассматриваемые в них долгосрочные вложения в ассоциированную организацию или совместное предприятие.

(f) **Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2015-2017 гг.**

- **МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов»**

В поправках разъясняется, что если организация получает контроль над бизнесом, который является совместной операцией, то она должна применять требования в отношении объединения бизнесов, осуществляемого поэтапно, включая переоценку ранее имевшихся долей участия в активах и

обязательствах совместной операции по справедливой стоимости. При этом приобретатель должен переоценить всю имевшуюся ранее долю участия в совместных операциях.

Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы ввиду отсутствия у нее подобных операций в представленных периодах.

- **МСФО (IFRS) 11 «Совместное предпринимательство»**

Сторона, которая является участником совместных операций, но не имеет совместного контроля, может получить совместный контроль над совместными операциями, деятельность в рамках которых представляет собой бизнес, как этот термин определен в МСФО (IFRS) 3. В поправках разъясняется, что в таких случаях ранее имевшиеся доли участия в данной совместной операции не переоцениваются.

Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы ввиду отсутствия у нее операций, в рамках которых она получает совместный контроль.

- **МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль»**

Поправки разъясняют, что налоговые последствия в отношении дивидендов в большей степени связаны с прошлыми операциями или событиями, которые генерировали распределяемую прибыль, чем с распределениями между собственниками. Следовательно, организация должна признавать налоговые последствия в отношении дивидендов в составе прибыли или убытка, прочего совокупного дохода или собственного капитала в зависимости от того, где организация первоначально признала такие прошлые операции или события.

При первом применении данных поправок организация должна применять их к налоговым последствиям в отношении дивидендов, признанных на дату начала самого раннего сравнительного периода или после этой даты.

Поскольку действующая политика Группы соответствует требованиям поправок, их применение не оказало влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

- **МСФО (IAS) 23 «Затраты по заимствованиям»**

Поправки разъясняют, что организация должна учитывать займы, полученные специально для приобретения квалифицируемого актива, в составе займов на общие цели, когда завершены практически все работы, необходимые для подготовки этого актива к использованию по назначению или продаже.

Организация должна применять данные поправки в отношении затрат по заимствованиям, понесенных на дату начала годового отчетного периода, в котором организация впервые применяет данные поправки, или после этой даты. Поскольку действующая политика Группы соответствует требованиям поправок, их применение не оказало влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.