

**ООО «Глоракс»**

**Консолидированная финансовая отчетность  
за 2018 год  
и аудиторское заключение независимых аудиторов**

**Содержание**

Аудиторское заключение независимых аудиторов	3
Консолидированный отчет о финансовом положении	7
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	8
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	9
Консолидированный отчет о движении денежных средств	10
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	11



# Аудиторское заключение независимых аудиторов

## Участникам Общества с ограниченной ответственностью «Глоракс»

### Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Глоракс» (далее – «Компания») и его дочерних предприятий (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Аудируемое лицо: ООО «Глоракс»  
Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц  
за № 1137746785098  
Москва, Россия.

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

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628.

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



## Основание для выражения мнения

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

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

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

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

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

## Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

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



ООО «Глоракс»

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Страница 4

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

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



Фонарева С.Б.

Акционерное общество «КПМГ»  
Москва, Россия

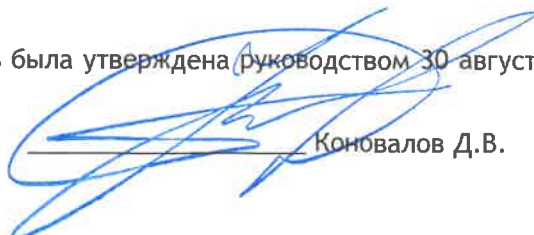
30 августа 2019 года

**ООО «Глоракс»**  
 Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года  
 (в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года (пересчитано)	1 января 2017 года (пересчитано)
<b>АКТИВЫ</b>				
<b>Внеоборотные активы</b>				
Основные средства		71 520	44 218	16 816
Нематериальные активы	13	101 831	4 173	61
Прочие инвестиции	14	96 758	340 923	109 489
Отложенные налоговые активы	15	193 689	102 301	164 567
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>463 798</b>	<b>491 615</b>	<b>290 933</b>
<b>Оборотные активы</b>				
Запасы	16	9 001 782	5 745 547	3 157 031
Прочие инвестиции	14	169 385	24 118	79 611
Торговая и прочая дебиторская задолженность	17	1 682 478	1 301 200	466 171
Переплата по налогу на прибыль		1 660	-	-
Денежные средства и их эквиваленты	18	3 443 557	605 519	373 717
Прочие оборотные активы		116 965	-	-
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>14 415 827</b>	<b>7 676 384</b>	<b>4 076 530</b>
<b>Итого активы</b>		<b>14 879 625</b>	<b>8 167 999</b>	<b>4 367 463</b>
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
<b>Собственный капитал</b>				
Уставный капитал	19	10	10	10
Непокрытый убыток		(169 340)	(332 068)	(615 382)
<b>Итого собственный капитал</b>		<b>(169 330)</b>	<b>(332 058)</b>	<b>(615 372)</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>				
Кредиты и займы	20	389 808	724 060	317 041
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	532 795	329 054	605 926
Отложенные налоговые обязательства	15	171 191	44 598	1 407
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>1 093 794</b>	<b>1 097 712</b>	<b>924 374</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>				
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	12 441 992	5 891 444	3 079 925
Кредиты и займы	20	236 547	372 629	179 587
Неконтролирующая доля участия	19	4 165	3 089	76 298
Налог на прибыль к уплате		7 810	40 108	-
Резервы	21	1 264 647	1 095 075	722 651
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>13 955 161</b>	<b>7 402 345</b>	<b>4 058 461</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>15 048 955</b>	<b>8 500 057</b>	<b>4 982 835</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>14 879 625</b>	<b>8 167 999</b>	<b>4 367 463</b>

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 30 августа 2019 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 2018 год**  
*(в тысячах рублей, если не указано иное)*

	Прим.	2018	2017 (пересчитано)
Выручка по договорам с покупателями	6	6 812 716	4 154 737
Себестоимость		(5 451 853)	(2 809 490)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>1 360 863</b>	<b>1 345 247</b>
Коммерческие расходы	7	(439 258)	(306 599)
Управленческие и административные расходы	8	(243 171)	(186 790)
Прочие расходы, нетто	10	(55 934)	(26 756)
<b>Результаты операционной деятельности</b>		<b>622 500</b>	<b>825 102</b>
Финансовые доходы	11	99 702	64 031
Финансовые расходы	11	(508 169)	(462 645)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>214 033</b>	<b>426 489</b>
Расход по налогу на прибыль	12	(54 890)	(174 130)
<b>Прибыль за отчетный год</b>		<b>159 143</b>	<b>252 359</b>
<b>Общий совокупный доход за отчетный год</b>		<b>159 143</b>	<b>252 359</b>
<b>Причитающийся:</b>			
Собственникам компаний Группы		157 916	251 615
Держателям неконтролирующей доли участия	19	1 227	744
		<b>159 143</b>	<b>252 359</b>



Прим.	Капитал собственников Группы			Неконтролирующая доля участия	Итого собственный капитал
	Уставный капитал	Непокрытый убыток	Итого		
	10	(699 449)	(699 439)	-	(699 439)
Остаток на 1 января 2017 года (до пересчета)					
Влияние изменения учетной политики	5 (b)	-	84 067	-	84 067
<b>Остаток на 1 января 2017 года (пересчитано)</b>	<b>10</b>	<b>(615 382)</b>	<b>(615 372)</b>	<b>-</b>	<b>(615 372)</b>
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		-	251 615	744	252 359
Результат от приобретения неконтролируемой доли участия в дочерней компании		-	73 953	(73 953)	-
Прочие сделки с акционерами Группы		-	(2 792)	-	(2 792)
Эффект от первоначального признания по справедливой стоимости займов, полученных от собственников, за вычетом налога		-	9 100	-	9 100
Эффект от первоначального признания по справедливой стоимости займов, выданных собственникам, за вычетом налога		-	(48 562)	-	(48 562)
Уменьшение неконтролирующей доли в составе обязательств		-	-	73 209	73 209
<b>Остаток на 31 декабря 2017 года (пересчитано)</b>	<b>10</b>	<b>(332 068)</b>	<b>(332 058)</b>	<b>-</b>	<b>(332 058)</b>
Эффект первого применения МСФО (IFRS) 9	5 (a)	-	(23 116)	(151)	(23 267)
Уменьшение неконтролирующей доли в составе обязательств		-	-	151	151
<b>Остаток на 1 января 2018 года (пересчитано)</b>	<b>10</b>	<b>(355 184)</b>	<b>(355 174)</b>	<b>-</b>	<b>(355 174)</b>
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		-	157 917	1 227	159 144
Эффект от приобретения дочерней компании в результате сделки со связанными сторонами	26 (a)	-	(2 607)	-	(2 607)
Приобретение дочерних предприятий с неконтролирующими долями		-	-	-	-
Распределение прибыли акционерам Группы		-	(527)	-	(527)
Эффект от досрочного погашения займов, полученных от собственников, за вычетом налога	20	-	(4 037)	-	(4 037)
Эффект от досрочного погашения займов, выданных собственникам, за вычетом налога		-	35 098	-	35 098
Увеличение неконтролирующей доли в составе обязательств	19 (c)	-	-	(1 227)	(1 227)
<b>Остаток на 31 декабря 2018 года</b>	<b>10</b>	<b>(169 340)</b>	<b>(169 330)</b>	<b>-</b>	<b>(169 330)</b>

	2018	2017 (пересчитано)
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
Прибыль за год	159 143	252 359
<i>Корректировки:</i>		
Амортизация	7,8      16 668	11 152
Убыток от обесценения финансовых активов	10      26 494	2 513
Финансовые доходы	11      (99 702)	(64 031)
Финансовые расходы	11      508 169	462 645
Расход по налогу на прибыль	54 890	174 130
Прочие недежные операции	5 817	5 482
<b>Изменения оборотного капитала:</b>	<b>2 756 901</b>	<b>(706 501)</b>
Изменение запасов	(2 532 513)	(2 201 322)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности	(457 769)	(461 685)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	5 577 611	1 585 076
Изменение резервов	169 572	371 430
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b>	<b>3 428 380</b>	<b>137 749</b>
Платежи по налогу на прибыль	(50 266)	(4 400)
Проценты уплаченные	(101 327)	(21 626)
<b>Чистый поток денежных средств, полученных от / (использованных в) операционной деятельности</b>	<b>3 276 788</b>	<b>111 723</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
Проценты полученные	51 676	42 787
Приобретение дочерних предприятий, за вычетом приобретенных денежных средств	26(a)      274 170	-
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(47 287)	(17 575)
Продажа основных средств	-	1 647
Займы выданные	(434 161)	(595 948)
Погашение займов выданных	138 434	362 946
<b>Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности</b>	<b>(17 168)</b>	<b>(206 143)</b>
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
Поступления от кредитов и займов	20(c)      475 126	747 290
Погашение кредитов и займов	20(c)      (896 179)	(421 068)
Распределение прибыли акционерам Группы	(527)	-
<b>Чистый поток денежных средств, (использованных в) / полученных от финансовой деятельности</b>	<b>(421 580)</b>	<b>326 222</b>
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>2 838 038</b>	<b>231 802</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало периода</b>	<b>605 519</b>	<b>373 717</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>	<b>3 443 557</b>	<b>605 519</b>

## 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 г.Санкт-Петербурге, г.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, г. 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 нормативных требований, а также получения разрешений и согласований от 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 консолидированной финансовой отчетности, представлена в следующих примечаниях:

- примечание 6 «Выручка»;
- примечание 16 «Запасы»;
- примечание 21 «Резервы»;
- примечание 26 «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 6 «Выручка»;
- примечание 15 «Отложенные налоговые активы и обязательства»;
- примечание 21 «Резервы»;
- примечание 24 «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 23 «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.

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

Группа начала применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» 1 января 2018 года. В МСФО (IFRS) 9 изложены требования в отношении признания и оценки финансовых активов, финансовых обязательств и определенных договоров на покупку или продажу нефинансовых объектов. Данный стандарт заменяет собой МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка».

МСФО (IFRS) 9 предусматривает три основных категории классификации финансовых активов: оцениваемые по амортизированной стоимости; по справедливой стоимости через прочий совокупный доход; или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Предусмотренная МСФО (IFRS) 9 классификация финансовых активов, как правило, основана на бизнес-модели, в рамках которой осуществляется управление финансовым активом, и характеристиках относящихся к нему предусмотренных договором потоков денежных средств. МСФО (IFRS) 9 упраздняет существующие в МСФО (IAS) 39 категории финансовых активов: удерживаемые до срока погашения, кредиты и дебиторская задолженность. Согласно МСФО (IFRS) 9, производные инструменты, встроенные в договоры, в которых основной договор является финансовым активом в сфере применения данного стандарта, никогда не отделяются от основного договора. Вместо этого весь гибридный договор оценивается на предмет классификации в соответствии со стандартом.

Финансовые активы оцениваются по амортизированной стоимости только в случае, если они соответствуют обоим следующим условиям и не классифицированы по усмотрению Группы как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

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

МСФО (IFRS) 9 в значительной степени сохраняет существующие требования МСФО (IAS) 39 в отношении классификации и оценки финансовых обязательств. Переход на МСФО (IFRS) 9 не оказал существенного влияния на учетную политику Группы в отношении финансовых обязательств и производные финансовые инструменты.

Разъяснение по поводу того, как Группа классифицирует и оценивает финансовые инструменты, учитывает их модификации и соответствующие прибыли и убытки согласно МСФО (IFRS) 9, см. Примечание 28. Изменения в учетной политике в результате перехода на МСФО (IFRS) 9 были применены ретроспективно, с использованием освобождения, позволяющим не пересчитывать сравнительные данные за предыдущие периоды в части требований к классификации и оценке (включая обесценение) финансовых инструментов. Соответственно, данные за сравнительные периоды не пересчитывались. Разницы между прежней балансовой стоимостью инструментов и их балансовой стоимостью в соответствии с МСФО (IFRS) 9 были признаны в составе нераспределенной прибыли. Соответственно, информация, представленная за 2017 год, как правило, отражает требования МСФО (IAS) 39, а не МСФО (IFRS) 9. А определение бизнес-модели, в рамках которой удерживается финансовый актив было произведено исходя из фактов и обстоятельств, существовавших на дату первоначального применения.

В следующей таблице поясняются исходные категории оценки в соответствии с МСФО (IAS) 39 и новые категории оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 9 для каждого класса финансовых активов Группы по состоянию на 1 января 2018 года.

	Исходная классификация в соответствии с МСФО (IAS) 39	Новая классификация в соответствии с МСФО (IFRS) 9	Исходная балансовая стоимость в соответствии с МСФО (IAS) 39	Изменение оценки	Новая балансовая стоимость в соответствии с МСФО (IFRS) 9
<b>Финансовые активы</b>					
Займы выданные	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	291 814	(12 692)	279 122
Торговая и прочая дебиторская задолженность	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	190 661	(16 188)	174 473
Прочие инвестиции	Активы, имеющиеся в наличии для продажи	Справедливая стоимость через прибыль или убыток	73 227	-	73 227
Денежные средства и их эквиваленты	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	605 519	-	605 519
<b>Всего финансовых активов</b>			<b>1 161 221</b>	<b>(28 880)</b>	<b>1 132 341</b>
<b>Активы по договору</b>	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	<b>204 100</b>	<b>(204)</b>	<b>203 896</b>

Эффект от перехода на МСФО (IFRS) 9 на начальное сальдо нераспределенной прибыли и балансовую стоимость финансовых активов Группы по состоянию на 1 января 2018 г. предоставлен ниже:

	Влияние, оказываемое в результате перехода на МСФО (IFRS) 9 1 января 2018 года
Признание ожидаемых кредитных убытков в соответствии с МСФО (IFRS)	(29 084)
Соответствующий налог	5 817
Влияние по состоянию на 1 января 2018 года	(23 267)

**(b) Учет процентных расходов**

В 2018 году Руководством Группы было принято решение прекратить использование освобождения из МСФО (IAS) 23 «Затраты, связанные с привлечением займов», позволяющего не распространять требование стандарта на запасы при соблюдении определенных условий (в связи с этим затраты по займам не включались в себестоимость строящихся объектов, а признавались в составе расходов по мере их возникновения). Как следствие, все расходы, связанные с привлечением финансирования и значительным компонентом финансирования по договорам долевого участия, относящиеся к квалифицируемым активам, стали подлежать капитализации в такой актив. Квалифицируемым активом признается совокупность затрат на приобретение земельного участка, на котором ведется строительство, на протяжении всего периода строительства, еще не признанных в составе себестоимости.

Изменение в учетной политике было применено ретроспективно путем пересчета каждой из затронутых статей консолидированной финансовой отчетности за предыдущие периоды.

Информация о влиянии данных изменений на консолидированную финансовую отчетность Группы по состоянию на 31 декабря 2017 года, 1 января 2017 года и за 2017 год представлена ниже.

*Консолидированный отчет о финансовом положении (без учета влияния прочих изменений в учетной политике (Примечание 5(с)) на 1 января 2017 года*

	До пересчета	Корректировка	Пересчитано
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	3 072 551	85 475	3 158 026
<b>Итого оборотные активы</b>	3 992 050	85 475	4 077 525
<b>Итого активы</b>	4 282 983	85 475	4 368 458
<b>Собственный капитал</b>			
Нераспределенная прибыль	(699 449)	84 067	(615 382)
<b>Итого собственный капитал</b>	(699 439)	84 067	(615 372)
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Отложенные налоговые обязательства	-	1 407	1 407
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	922 967	1 407	924 374
<b>Итого обязательства</b>	4 982 422	1 407	4 983 829
<b>Итого капитал и обязательства</b>	4 282 983	85 475	4 368 458

Консолидированный отчет о финансовом положении (без учета влияния прочих изменений в учетной политике (Примечание 5(с)) на 31 декабря 2017 года

	<u>До пересчета</u>	<u>Корректировка</u>	<u>Пересчитано</u>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	6 439 873	31 126	6 470 999
<b>Итого оборотные активы</b>	<u>8 370 710</u>	<u>31 126</u>	<u>8 401 836</u>
<b>Итого активы</b>	<u>9 043 588</u>	<u>31 126</u>	<u>9 074 714</u>
<b>Собственный капитал</b>			
Нераспределенная прибыль	(366 204)	24 901	(341 303)
<b>Итого собственный капитал</b>	<u>(366 194)</u>	<u>24 901</u>	<u>(341 293)</u>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Отложенные налоговые обязательства	219 636	6 225	225 861
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<u>1 272 750</u>	<u>6 225</u>	<u>1 278 975</u>
<b>Итого обязательства</b>	<u>9 409 784</u>	<u>6 225</u>	<u>9 416 009</u>
<b>Итого капитал и обязательства</b>	<u>9 043 588</u>	<u>31 126</u>	<u>9 074 714</u>

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2017 год

	<u>До пересчета</u>	<u>Корректировка</u>	<u>Пересчитано</u>
Себестоимость	(2 484 418)	(325 072)	(2 809 490)
Финансовые расходы	(733 368)	270 723	(462 645)
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<u>480 837</u>	<u>(54 349)</u>	<u>426 489</u>
Расход по налогу на прибыль	(169 312)	(4 818)	(174 130)
<b>Чистая прибыль за отчетный год</b>	<u>311 525</u>	<u>(59 166)</u>	<u>252 359</u>
<b>Общий совокупный доход за отчетный год</b>	<u>311 525</u>	<u>(59 166)</u>	<u>252 359</u>

(с) Прочие изменения в учетной политике

Группа пересчитала резервы на строительство инфраструктуры и прочие обременения, ранее признаваемые в полной сумме в начале строительства. Данные резервы определяются в пропорции к строящимся квадратным метрам каждого дома и распределяются между объектами в соответствии со степенью выполнения обязанности к исполнению. В результате в консолидированном отчете о финансовом положении на 31 декабря 2017 года сальдо по строкам «Резервы» и «Запасы» было уменьшено на сумму 725 453 тыс. руб. (на 31 декабря 2016 года: 994 тыс. руб.).

Кроме того были проведены незначительные реклассификации некоторых статей в отчете о финансовом положении на 31 декабря 2017 года в целях сопоставимости в представлении показателей на отчетную дату и за отчетный год.



## 6 Выручка по договорам с покупателями

	2018	2017
<b>Выручка от реализации жилой недвижимости</b>		
Выручка, признаваемая в момент времени	15 822	2 616 223
Выручка, признаваемая на протяжении времени	6 041 403	1 155 786
<b>Выручка от реализации нежилых помещений и парковочных мест</b>		
Выручка, признаваемая в момент времени	10 447	152 624
Выручка, признаваемая на протяжении времени	734 746	230 104
<b>Выручка от реализации прочих услуг</b>		
Выручка, признаваемая на протяжении времени	10 298	-
	<u>6 812 716</u>	<u>4 154 737</u>

Выручка от реализации включает значительный компонент финансирования, определенный на основе процентных ставок, действующих на дату заключения договоров с покупателями от 11% до 14% (2017 год: от 13% до 15%).

Договоры долевого участия (далее ДДУ), зарегистрированные до 1 января 2017 года, Группа относила к расторгимым и продолжила признавать по ним выручку «в момент времени». Однако, во втором полугодии 2018 года, в связи с формированием судебной практики, обосновывающей, что такие договоры также являлись нерасторгимыми, Группа пересмотрела подход и дополнительно признала выручку по ним в соответствии с процентом завершенности объекта в размере 580 663 тыс. руб., с учетом значительного компонента финансирования.

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.

Обязательства по договорам представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по ДДУ и начисленные суммы значительного компонента финансирования, отраженные в составе кредиторской задолженности ( см. Примечание 22).

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Активы по договору	121 929	98 391
Торговая дебиторская задолженность	130 997	105 709
Обязательства по договору	<u>10 878 913</u>	<u>5 131 182</u>

В выручке за 2018 год, была признана сумма в размере 1 282 633 тыс. руб., отраженная на 31 декабря 2017 года в составе обязательств по договорам с покупателями.

В течение двенадцати месяцев после 31 декабря 2018 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 9 444 357 тыс. руб. из совокупной величины обязательств по договорам на конец отчетного периода.

В 2018 году Группа признала выручку по квартирам, которые были переданы в оплату за приобретение земельных участков, в размере 591 706 тыс. руб. (2017 год: 267 939 тыс. руб.), что ориентировочно соответствовало их рыночной стоимости на момент заключения договора.

## 7 Коммерческие расходы

	2018	2017 (пересчитано)
Реклама	265 009	144 115
Маркетинг, продвижение и агентское вознаграждение	135 502	135 181
Расходы по регистрации ДДУ	10 586	9 513
Расходы по вознаграждению работников	10 430	3 882
Амортизация основных средств и нематериальных активов	8 426	4 776
Прочее	9 305	9 132
	<u>439 258</u>	<u>306 599</u>

## 8 Управленческие и административные расходы

	2018	2017 (пересчитано)
Расходы по вознаграждению работников	66 192	60 638
Расходы на аренду офисов	41 973	29 602
Информационно-консультационные, аудиторские и прочие профессиональные услуги	49 663	25 741
Налоги, за исключением налога на прибыль	11 299	2 946
Расходы на оплату коммунальных услуг	8 454	2 220
Банковские услуги	8 263	3 058
Амортизация основных средств и нематериальных активов	8 242	6 376
Услуги третьих лиц	7 792	12 356
Материальные затраты	7 413	5 308
Командировочные и представительские расходы	2 383	1 905
Прочее	31 497	36 640
	<u>243 171</u>	<u>186 790</u>

## 9 Расходы по вознаграждению работников

	2018	2017
Заработная плата	60 976	57 417
Социальные налоги и сборы	18 090	16 800
Премии	8 655	2 188
	<u>87 721</u>	<u>76 405</u>

## 10 Прочие расходы, нетто

	2018	2017 (пересчитано)
Ожидаемые кредитные убытки от обесценения финансовых активов	(26 494)	(2 513)
Начисление резерва по судебным делам	(22 945)	(6 758)
Расходы по благотворительности и финансовой помощи	(4 000)	-
Содержание эксплуатируемых домов	(3 350)	(10 912)
Штрафы и пени к уплате по хозяйственным договорам	(1 898)	(2 119)
Обесценение авансов выданных	(432)	-
Расходы от реализации и выбытия прочих активов	(28)	(566)
Начисление резерва по налоговым рискам	-	(7 753)
Прочие доходы, нетто	3 213	3 865
	<u>(55 934)</u>	<u>(26 756)</u>

## 11 Финансовые расходы и доходы

	2018	2017 (пересчитано)
<b>Финансовые доходы</b>		
Проценты к получению по займам выданным	26 593	28 044
Проценты начисленные на остаток денежных средств	25 874	2 550
Процентный доход по банковским депозитам	21 249	9 545
Значительный компонент финансирования	17 114	13 887
Высвобождение дисконта по финансовым активам	8 872	9 097
Чистый доход от курсовых разниц	-	908
	<u>99 702</u>	<u>64 031</u>
<b>Финансовые расходы</b>		
Значительный компонент финансирования	(434 146)	(399 621)
Высвобождение дисконта по долгосрочным финансовым обязательствам	(55 827)	(34 143)
Процентные расходы по финансовым обязательствам	(16 379)	(28 881)
Банковские комиссии	(1 770)	-
Чистый расход от курсовых разниц	(47)	-
	<u>(508 169)</u>	<u>(462 645)</u>

В 2018 году финансовые расходы по значительному компоненту финансирования и процентам по банковским займам были капитализированы в незавершенное строительство в сумме 374 226 тыс. руб. с использованием ставки от 12% до 14% годовых (2017 год: 270 723 тыс. руб.; от 12% до 16%).

## 12 Расход по налогу на прибыль

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

	2018	2017 (пересчитано)
<b>Текущий налог на прибыль</b>		
Отчетный год	(19 923)	(52 347)
Изменение налогового резерва	-	(6 461)
	<u>(19 923)</u>	<u>(58 808)</u>
<b>Отложенный налог на прибыль</b>		
Возникновение и восстановление временных разниц	(34 967)	(115 322)
	<u>(34 967)</u>	<u>(115 322)</u>
<b>Расход по налогу на прибыль</b>	<u>(54 890)</u>	<u>(174 130)</u>

### Сверка эффективной ставки налога:

	2018		2017 (пересчитано)	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Прибыль до налогообложения	214 033	100	426 489	100
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(42 807)	(20)	(85 298)	(20)
Изменение налогового резерва	-	-	(6 461)	(2)
Признание налогового актива, ранее непризнанного	56 652	26	-	-
Непринимаемые расходы	(68 735)	(32)	(82 371)	(19)
<b>Итого расход по налогу на прибыль</b>	<u>(54 890)</u>	<u>(26)</u>	<u>(174 130)</u>	<u>(41)</u>

### 13 Нематериальные активы

По состоянию на 31 декабря 2018 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. (см. Примечание 26 (а)).

Инвестиционные права оценены по справедливой стоимости на дату приобретения. По состоянию на 31 декабря 2018 года справедливая стоимость существенно не отличается от их балансовой величины.

### 14 Прочие инвестиции

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года (пересчитано)
<b>Внеоборотные</b>		
<i>Финансовые активы, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток</i>		
Прочие инвестиции	75 511	73 227
<i>Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости</i>		
Займы, выданные и проценты к получению	31 246	267 696
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным	(9 999)	-
	<u>96 758</u>	<u>340 923</u>
<b>Оборотные</b>		
<i>Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости</i>		
Займы выданные и проценты к получению	163 064	24 118
Векселя полученные	25 907	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным	(19 586)	-
	<u>169 385</u>	<u>24 118</u>

#### *Займы, выданные связанным сторонам*

Займы, выданные связанным сторонам, при первоначальном признании были отражены по справедливой стоимости с применением рыночных ставок, действующих в 2018 году, с отражением эффекта от признания по справедливой стоимости в составе собственного капитала в сумме 2 858 тыс. руб. (2017 год: 48 562 тыс. руб.). В отчетном периоде также произошло досрочное погашение займов, эффект от признания которых был отражен в составе собственного капитала, в сумме 37 956 тыс. руб. Займы были выданы на срок 1 - 2 года в 2018 году (2017 год: 1 - 10 лет) по ставкам 16-17% годовых.

#### *Займы, выданные третьим сторонам*

Займы, выданные третьим сторонам в рублях без обеспечения и гарантий, предоставлены на срок 1-2 года в 2018 году (2017 год: 1-2 года) по ставкам 9-16% годовых.

### Векселя полученные

Группа приобрела вексель ПАО «Банк «Санкт-Петербург» и предоставила его в качестве гарантии для завершения сделки по приобретению доли в дочернем предприятии. Данный вексель погашен денежными средствами в мае 2019 года.

Информация о подверженности Группы кредитному и процентному рискам, возникающим в связи с прочими инвестициями, раскрыта в Примечании 23.

## 15 Отложенные налоговые активы и обязательства

### (а) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	Активы		
	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года (пересчитано)	1 января 2017 года (пересчитано)
Запасы	1 224 960	361 522	91 047
Прочие инвестиции	9 993	16 802	4 159
Кредиты и займы	-	-	-
Основные средства	-	-	-
Резервы	47 922	91 142	555
Торговая и прочая дебиторская задолженность	16 432	79 400	8 801
Торговая и прочая кредиторская задолженность	7 914	37 198	37 198
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	59 271	45 842	42 791
<b>Налоговые активы</b>	<b>1 366 492</b>	<b>631 906</b>	<b>184 551</b>
Зачет налога	(1 172 803)	(529 605)	(19 984)
<b>Чистые налоговые активы</b>	<b>193 689</b>	<b>102 301</b>	<b>164 567</b>
		Обязательства	
	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года (пересчитано)	1 января 2017 года (пересчитано)
Запасы	(27 539)	(200 118)	(2 741)
Прочие инвестиции	-	(2 235)	(65)
Кредиты и займы	(769)	(8 957)	(13 141)
Основные средства	(3 573)	(3 954)	-
Резервы	(63)	-	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(75 395)	(40 808)	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(1 236 655)	(318 131)	(5 444)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	-	-	-
<b>Налоговые обязательства</b>	<b>(1 343 994)</b>	<b>(574 203)</b>	<b>(21 391)</b>
Зачет налога	1 172 803	529 605	19 984
<b>Чистые налоговые обязательства</b>	<b>(171 191)</b>	<b>(44 598)</b>	<b>(1 407)</b>

## (b) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	Активы			Обязательства		
	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года (пересчитано)	1 января 2017 года (пересчитано)	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года (пересчитано)	1 января 2017 года (пересчитано)
Запасы	1 224 960	361 522	91 047	(27 539)	(200 118)	(2 741)
Прочие инвестиции	9 993	16 802	4 159	-	(2 235)	(65)
Кредиты и займы	-	-	-	(769)	(8 957)	(13 141)
Основные средства	-	-	-	(3 573)	(3 954)	-
Резервы	47 922	91 142	555	(63)	-	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность	16 432	79 400	8 801	(75 395)	(40 808)	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	7 914	37 198	37 198	(1 236 655)	(318 131)	(5 444)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	59 271	45 842	42 791	-	-	-
<b>Налоговые активы/ (обязательства)</b>	<b>1 366 492</b>	<b>631 906</b>	<b>184 551</b>	<b>(1 343 994)</b>	<b>(574 203)</b>	<b>(21 391)</b>
Зачет налога	(1 172 803)	(529 605)	(19 984)	1 172 803	529 605	19 984
<b>Чистые налоговые активы / (обязательства)</b>	<b>193 689</b>	<b>102 301</b>	<b>164 567</b>	<b>(171 191)</b>	<b>(44 598)</b>	<b>(1 407)</b>

## (с) Движение временных разниц в течение года

	1 января 2018 года (пересчитано)	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>

	1 января 2017 года (пересчитано)	Признано в составе прибыли или убытка	Признано в составе капитала	Приобретено / выбыло	Изменения в результате объединений бизнеса	31 декабря 2017 года (пересчитано)
Запасы	88 306	73 098	-	-	-	161 404
Прочие инвестиции	4 094	(1 667)	12 140	-	-	14 567
Кредиты и займы	(13 141)	6 459	(2 275)	-	-	(8 957)
Основные средства	-	(3 954)	-	-	-	(3 954)
Резервы	555	90 587	-	-	-	91 142
Торговая и прочая дебиторская задолженность	8 801	29 791	-	-	-	38 592
Торговая и прочая кредиторская задолженность	31 754	(312 687)	-	-	-	(280 933)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	42 791	3 051	-	-	-	45 842
	<u>163 160</u>	<u>(115 322)</u>	<u>9 865</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>57 703</u>

## 16 Запасы

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года (пересчитано)
Незавершенное строительство	8 992 627	5 726 084
Готовая продукция	1 229	14 015
Сырье и материалы	7 926	5 448
	<u>9 001 782</u>	<u>5 745 547</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 с использованием ставки дисконта.

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 2018 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)).

## 17 Торговая и прочая дебиторская задолженность

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года (пересчитано)
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	1 251 206	571 470
Торговая дебиторская задолженность	147 272	2 627
Активы по договору	122 051	204 100
Прочая дебиторская задолженность	102 542	191 384
Авансы выданные на покупку земельных участков	65 000	330 000
НДС к возмещению	21 080	5 257
Дебиторская задолженность по прочим налогам	4 571	987
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	(29 052)	(3 350)
Резерв под обесценение авансов выданных	(2 192)	(1 275)
	<u>1 682 478</u>	<u>1 301 200</u>

В составе Авансов выданных поставщикам и подрядчикам отражен безотзывный Аккредитив в сумме 71 200 тыс. руб., открытый в 2018 году Группой в ПАО Сбербанк в целях расчетов по договорам строительного подряда.

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об ожидаемых кредитных убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, раскрыта в Примечании 23.



## 18 Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Денежные средства на банковских счетах	3 252 909	583 374
Краткосрочные банковские депозиты	190 600	21 780
Денежные средства в кассе	48	365
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>3 443 557</b>	<b>605 519</b>

По состоянию на 31 декабря 2018 года денежные средства в сумме 1 449 142 тыс. руб. размещены на специальных банковских счетах, операции по которым подлежат банковскому контролю (2017 год: 0 тыс. руб., так как требования отсутствовали в соответствии 214-ФЗ).

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 23.

## 19 Капитал и резервы

### (а) 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 2018 года (2017 год: 9 тыс. руб. и 1 тыс. руб.).

### (b) Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов компаний Группы определяется на основе финансовых (бухгалтерских) отчетностей компаний Группы, подготовленных в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности. Дивиденды по результатам 2018 были начислены и выплачены в размере 528 тыс. руб. (2017 год: 0 тыс. руб.).

### (с) Неконтролирующая доля

По состоянию на 31 декабря 2018 года неконтролирующая доля участия в обществах с ограниченной ответственностью в размере 4 165 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 года: 3 089 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 26):

	ООО Балтпродком		ООО НТВО	
	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Внеоборотные активы	368 999	1 159 259	287 863	36 278
Оборотные активы	4 391 789	1 813 477	2 682 243	973 636
Обязательства	(4 344 335)	(2 663 836)	(3 142 355)	(1 104 109)
Чистые активы / (обязательства)	<b>416 453</b>	<b>308 900</b>	<b>(172 249)</b>	<b>(94 195)</b>

	<b>ООО Балтпродком</b>		<b>ООО НТВО</b>	
	<b>31 декабря 2018 года</b>	<b>31 декабря 2017 года</b>	<b>31 декабря 2018 года</b>	<b>31 декабря 2017 года</b>
Балансовая стоимость неконтролирующей доли участия	4 165	3 089	-	-
Выручка (Убыток) / прибыль и общий совокупный доход за год	2 226 506	2 537 173	1 032 788	196 643
Эффект первого применения МСФО (IFRS) 9	122 646	448 732	(133 523)	(59 955)
Неконтролирующая доля в (прибыли и общем совокупном доходе	(15 081)	-	-	-
Эффект первого применения МСФО (IFRS) 9, причитающийся НДУ	<b>1 227</b>	<b>744</b>	-	-
	<b>(151)</b>	-	-	-

## 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 23.

В 2018 году займы, полученные от связанных сторон в сумме 363 746 тыс. руб., были зачтены против дебиторской задолженности и прочих инвестиций (2017 год: 171 610 тыс. руб.). При этом было признано выбытие финансового инструмента с отражением эффекта в составе собственного капитала в сумме 4 037 тыс. руб. с учетом налога.

## (а) Условия погашения долга и график платежей

	Номинальная ставка процента	Эффективная ставка	Срок погашения	31 декабря 2018 года		31 декабря 2017 года	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
<b>Долгосрочные обязательства</b>							
Банковские кредиты, в рублях, долгосрочные	9-12%	9-12%	1-2 года	345 837	345 837	580 500	580 500
Займы полученные, в рублях, долгосрочные	1-12%	10%-15%	1-2 года	46 790	42 946	209 253	143 560
Проценты начисленные по кредитам и займам				1 025	1 025	-	-
				<u>393 652</u>	<u>389 808</u>	<u>789 753</u>	<u>724 060</u>
<b>Краткосрочные обязательства</b>							
Займы полученные, в рублях	1-17%	10%-17%	5-11 мес.	230 862	230 862	370 043	330 321
Проценты начисленные по кредитам и займам	1-17%	10%-17%	5-11 мес.	5 685	5 685	42 308	42 308
				<u>236 547</u>	<u>236 547</u>	<u>412 351</u>	<u>372 629</u>

(b) **Обеспечения и поручительства**

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

**Доли в УК:**

- Залог 100% долей в уставном капитале дочерней компании ООО «Лига Девелопмент»;
- Залог 100% долей в уставном капитале дочерней компании ООО «Энергия-9».

**Земельные участки:**

- Залог земельного участка общей площадью 24 209 кв.м. в г. Санкт-Петербург балансовой стоимостью 964 649 тыс. руб.;
- Залог земельного участка общей площадью 12 644 кв. м. в Московской области, Сергиево-Посадском районе, г. Хотьково и имущества общей балансовой стоимостью 298 691 тыс. руб.;

По состоянию на 31 декабря 2018 года банковские кредиты в размере 135 837 тыс. руб. обеспечены поручительством конечного бенефициара.

Банковские кредиты по состоянию на 31 декабря 2017 года были обеспечены следующими активами:

**Доли в УК:**

- Залог 85% долей в уставном капитале дочерней компании ООО «НТВО»;
- Залог 100% долей в уставном капитале дочерней компании ООО «Лига Девелопмент»

**Земельные участки:**

- Залог земельного участка общей площадью 14 546 кв.м. в г. Санкт-Петербург, балансовой стоимостью 461 949 тыс. руб.;
- Залог прав аренды земельного участка общей площадью 24 209 кв.м. в г. Санкт-Петербург.

## (с) Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности

	Балансовая стоимость на 1 января 2018 года	Получено	Погашено	Начислено % с учётом дисконта	Погашено %	Взаимозачёты	Приобретение дочерних предприятий	Реклас- сификация	Балансовая стоимость на 31 декабря 2018 года
Долгосрочные заимствования	724 060	48 511	(456 764)	(3 449)	-	(180)	300 000	(222 370)	389 808
Краткосрочные заимствования	372 629	426 615	(439 415)	119 241	(101 327)	(363 566)	-	222 370	236 547
<b>Итого обязательств, обусловленных финансовой деятельностью</b>	<b>1 096 689</b>	<b>475 126</b>	<b>(896 179)</b>	<b>115 792</b>	<b>(101 327)</b>	<b>(363 746)</b>	<b>300 000</b>	<b>-</b>	<b>626 355</b>

	Балансовая стоимость на 1 января 2017 года	Получено	Погашено	Начислено % с учётом дисконта	Погашено %	Взаимозачёты	Получено в результате сделки приобретения земельного участка посредством приобретения дочерних предприятий	Балансовая стоимость на 31 декабря 2017 года
Долгосрочные заимствования	317 041	707 790	(371 451)	57 603	(21 392)	(216 462)	250 931	724 060
Краткосрочные заимствования	179 587	39 500	(49 617)	5 860	(234)	44 852	152 681	372 629
<b>Итого обязательств, обусловленных финансовой деятельностью</b>	<b>496 628</b>	<b>747 290</b>	<b>(421 068)</b>	<b>63 463</b>	<b>(21 626)</b>	<b>(171 610)</b>	<b>403 612</b>	<b>1 096 689</b>

## 21 Резервы

	Резерв по налогам	Резерв на завершение строительства	Резерв по обременительным договорам	Резерв под судебные иски	Резерв на выкуп земли	Резерв по неиспользованным отпускам	Итого
Остаток на 1 января 2017 года	23 124	699 527	-	-	-	-	722 651
Увеличение резерва	7 753	113 646	15 287	6 758	442 793	-	586 237
Использование резерва	-	(209 166)	(4 647)	-	-	-	(213 813)
<b>Остаток на 31 декабря 2017 года</b>	<b>30 877</b>	<b>604 007</b>	<b>10 640</b>	<b>6 758</b>	<b>442 793</b>	<b>-</b>	<b>1 095 075</b>
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
<b>Остаток на 31 декабря 2018 года</b>	<b>30 877</b>	<b>662 044</b>	<b>163 557</b>	<b>29 703</b>	<b>373 936</b>	<b>4 530</b>	<b>1 264 647</b>

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 передаваемых 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 изменения 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.

Отрицательная доходность сформировалась на отдельных ДДУ и была признана как резерв по обременительным договорам в сумме 165 557 тыс. руб. в 2018 году (2017 год: 15 287 тыс. руб.) непосредственно в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

## 22 Торговая и прочая кредиторская задолженность

	<u>31 декабря 2018 года</u>	<u>31 декабря 2017 года</u>
<b><i>Долгосрочные обязательства</i></b>		
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	388 313	302 543
Прочая кредиторская задолженность	144 482	26 511
	<u>532 795</u>	<u>329 054</u>
	<u>31 декабря 2018 года</u>	<u>31 декабря 2017 года (пересчитано)</u>
<b><i>Краткосрочные обязательства</i></b>		
Авансы полученные от покупателей и заказчиков	10 878 913	5 131 182
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	770 000	-
Кредиторская задолженность перед поставщиками	656 606	441 838
Прочая кредиторская задолженность	128 208	313 298
Авансы полученные прочие	541	-
Задолженность по налогам и сборам, отличным от налога на прибыль	4 450	2 636
Задолженность перед персоналом по оплате труда	3 226	2 490
Дивиденды к выплате	48	-
<b>Итого торговая и прочая кредиторская задолженность</b>	<u>12 441 992</u>	<u>5 891 444</u>

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в Примечании 23.

## 23 Финансовые инструменты и управление рисками

Финансовые активы по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года 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.

По состоянию на 31 декабря 2018 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 примечаниях 14, 20 (а), 26 (а).

### (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 Руководство Группы. Политика Группы по управлению рисками проводится с целью выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика и системы управления рисками регулярно анализируются на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Группы.

### (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. Максимальная подверженность кредитному риску по состоянию на отчетную дату была следующей:

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года (пересчитано)
Займы выданные	164 725	291 814
Торговая дебиторская задолженность	143 000	2 565
Активы по договору	121 929	204 100
Прочая дебиторская задолженность	77 884	188 096
Прочие инвестиции	75 511	147
Векселя полученные	25 907	-
Денежные средства в кассе и банках	3 443 557	605 519
	<u>4 052 513</u>	<u>1 292 241</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 фактических 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.

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 используемыми рейтинговыми агентствами с тем, чтобы определить показатели вероятности наступления дефолта и ожидаемых потерь при дефолте с использованием публичной информации рейтинговых агентств.

### **Денежные средства и их эквиваленты**

По состоянию на 31 декабря 2018 года у Группы имелись денежные средства и их эквиваленты на общую сумму 3 443 509 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 года: 605 154 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 2018 года был Ba1 и B1, соответственно.

### **Гарантии**

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий только внутри Группы.

**Убытки от обесценения**

Изменение резерва под обесценение (ожидаемых кредитных убытков) в отношении финансовых активов Группы, учитываемых по амортизированной стоимости, представлено следующим образом:

	<u>Торговая дебиторская задолженность</u>	<u>Прочая дебиторская задолженность</u>	<u>Активы по договору</u>	<u>Займы выданные</u>
Резерв под обесценение по состоянию на 31 декабря 2017 года - расчет по МСФО (IAS) 39	62	3 288	-	-
Корректировка в соответствии с МСФО (IFRS) 9	260	15 928	204	12 692
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2018 года - после пересчета</b>	<b>322</b>	<b>19 216</b>	<b>204</b>	<b>12 692</b>
Начисление резерва под ожидаемые кредитные убытки	3 950	5 442	(82)	24 240
Восстановление резерва	-	-	-	(7 347)
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 31 декабря 2018 года</b>	<b>4 272</b>	<b>24 658</b>	<b>122</b>	<b>29 585</b>

Ниже представлена информация о подверженности кредитному риску и ожидаемых кредитных убытках в отношении финансовых активов оцениваемых по амортизированной стоимости:

	Уровень риска/ Эквивалент внешнего кредитного рейтинга	Общая валовая стоимость на 1 января 2018 согласно МСФО (IFRS) 9	Ожидаемые кредитные убытки на 1 января 2018 согласно МСФО (IFRS) 9	Балансовая стоимость на 1 января 2018 согласно МСФО (IFRS) 9	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
Торговая дебиторская задолженность	Низкий	2 565	(260)	2 305	147 272	(4 272)	143 000
Активы по договору	Низкий	204 100	(204)	203 896	122 051	(122)	121 929
Прочая дебиторская задолженность	Средний	188 096	(15 928)	172 168	102 542	(24 658)	77 884
Займы выданные	C- to C++	291 814	(12 692)	279 122	194 310	(29 585)	164 725
Векселя полученные	B1	-	-	-	25 907	-	25 907
		<u>686 575</u>	<u>(29 084)</u>	<u>657 491</u>	<u>592 082</u>	<u>(58 637)</u>	<u>533 445</u>

(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.

Группа начала строительную деятельность в 2015 году, и первые дома были сданы в 2017 году. Соответственно, до 2018 года сформировались убытки в основном из коммерческих, управленческих и финансовых расходов. Группа полагает, что сможет обеспечить исполнение текущих обязательств своевременно, также Группа соотносит время получения авансов полученных от продажи объектов и затрат на ведение строительства.

По состоянию на 31 декабря 2018 года оборотные активы превышают краткосрочные обязательства на 460 666 тыс. руб. (2017: 274 039 тыс.руб.), однако чистые активы составили отрицательную величину в размере 169 330 тыс. руб. (2017: 332 058 тыс.руб.) и имеют положительную динамику за последние три года.

В то же время по состоянию на дату выпуска настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа была в состоянии исполнять свои обязательства, а все краткосрочные банковские кредиты и займы, выплаты по которым были предусмотрены в 2019 году, были погашены за счет контрактации по ДДУ в 2019 году и новых кредитных линий. Руководство Группы полагает, что она сможет и в дальнейшем соблюдать сроки погашения кредитов и займов, а также производить регулярные выплаты своим контрагентам благодаря принятию комплекса мер:

- По состоянию на дату выпуска настоящей консолидированной финансовой отчетности сумма невыбранных средств по кредитным линиям открытым в 2019 году составила 4 275 млн. руб. (см. Примечание 27); Группа продолжит вводить в эксплуатацию жилые объекты, что приведет к росту уровня выручки, валовой прибыли и доходности;
- Заключение ДДУ идет в намеченном графике. За 1 полугодие 2019 года привлеченные Группой средства по ДДУ составили 5 102 347 тыс. руб. Таким образом, доходность текущих проектов и растущие темпы строительства позволят Группе покрыть дефицит капитала и обеспечить накопленную прибыль для последующих инвестиций и погашения заемных средств.

Основываясь на фактах описанных выше, руководство Группы уверено, что отсутствует существенная неопределенность в отношении способности продолжать свою деятельность.

Ниже представлена информация об оставшихся договорных сроках погашения финансовых обязательств.

	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
<b>31 декабря 2018 года</b>						
Банковские кредиты	345 837	410 911	38 678	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	-
	<b>2 718 414</b>	<b>2 841 010</b>	<b>1 454 490</b>	<b>416 038</b>	<b>892 225</b>	<b>78 257</b>
	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
<b>31 декабря 2017 года (пересчитано)</b>						
Банковские кредиты	580 500	777 626	34 830	34 830	69 660	638 306
Займы полученные	516 189	562 694	81 122	457 183	14 073	10 316
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 086 826	1 130 299	707 042	-	130 919	292 338
	<b>2 183 515</b>	<b>2 470 619</b>	<b>822 994</b>	<b>492 013</b>	<b>214 652</b>	<b>940 960</b>

(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.

**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 2018 года и 31 декабря 2017 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 2018 года	31 декабря 2017 года (пересчитано)
<b>Инструменты с фиксированной ставкой процента</b>		
Финансовые активы	266 143	365 041
Финансовые обязательства	(626 355)	(1 096 689)
	(360 212)	(731 648)

Группа не учитывает какие-либо финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, либо для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (в 2017 году: инструментов, имеющих в наличии для продажи) . Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на величину прибыли или убытка за период или величину собственного капитала.

## 24 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 2018 года составила 3 766 млн.руб. (2017 год: 1 292 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, полагает, 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, полагает, 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.

(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 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.

**25 Связанные стороны**

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года участниками ООО «Глоракс» являются:

тыс. руб.	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Конечная материнская компания ООО «Глоракс Групп»	75%	90%
Участники		
Коновалов Д.В	25%	-
ООО «Вега»	-	10%
	<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 2018 год	Сумма сделки за 2017 год
Заработная плата и премии	14 357	8 541
Социальные налоги и сборы	3 245	2 211
	<u>17 602</u>	<u>10 752</u>

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

	Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря 2018 года	Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря 2017 года
Займы выданные	-	102 127
Займы полученные	(231 271)	-
Прочая дебиторская задолженность	2 410	86 677
	<u>(228 861)</u>	<u>188 804</u>

(b) **Операции со связанными сторонами**

	Сумма сделки за 2018 год	Сумма сделки за 2017 год	Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря 2018 года	Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря 2017 года
Реализация товаров и услуг	7 544	45 767	345 175	57 288
Закупки	(3 574 656)	(1 721 760)	(622 667)	(279 456)
Займы выданные, включая проценты	262 970	532 959	124 566	123 302
Займы полученные, включая проценты	(35 565)	(212 500)	(280 467)	(516 189)
	<u>(3 339 707)</u>	<u>(1 355 534)</u>	<u>(433 394)</u>	<u>(615 055)</u>

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

	Сумма сделки за 2018 год	Сумма сделки за 2017 год	Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря 2018 года	Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря 2017 года
Реализация товаров и услуг	2 268	-	272	-
Закупки	(492 997)	(361 160)	(269 787)	(147 326)
Займы выданные, включая проценты	12 536	28 068	28 920	27 105
Займы полученные, включая проценты	-	(9 430)	-	-
	<u>(478 193)</u>	<u>(342 522)</u>	<u>(240 595)</u>	<u>(120 221)</u>

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

## 26 Значительные дочерние предприятия

Организация	Страна регистрации	Процент владения	
		31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 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 Энергия-9 (а)	Россия	100%	-
ООО Бизант (b)	Россия	100%	-
АО СТОА-4 (b)	Россия	99%	-
ООО СЗ Лиговский сити (с)	Россия	100%	-

## (a) Приобретение дочерних предприятий

В апреле 2018 года Группа приобрела 100% доли в уставном капитале компании ООО Энергия-9 у связанной стороны. Компания осуществляет строительство жилого комплекса в Московской области. Стадия строительства на дату приобретения составляла более 30%.

Ниже приведена справедливая стоимость идентифицируемых приобретенных активов и принятых обязательств на дату приобретения.

	Справедливая стоимость, признанная на дату приобретения
<b>Внеоборотные активы</b>	
Основные средства	9 358
Нематериальные активы	85 000
Отложенные налоговые активы	2 470
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>96 828</b>
<b>Оборотные активы</b>	
Запасы	329 649
Торговая и прочая дебиторская задолженность	44 784
Денежные средства и их эквиваленты	318 169
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>692 602</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>	
Отложенные налоговые обязательства	(472)
Кредиты и займы	(300 000)
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>(300 472)</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>	
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(19 200)
Авансы полученные по ДДУ	(221 573)
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>(240 773)</b>
<b>Чистые идентифицируемые активы и обязательства</b>	<b>248 185</b>
Расчеты до даты приобретения:	
Торговая и прочая дебиторская задолженность	3 497
Займы выданные	10 000
Займы полученные	(68 922)
Справедливая стоимость компонентов переданной оплаты (*)	195 367
<b>Убыток от приобретения</b>	<b>(2 607)</b>

(\*) Номинальная стоимость приобретения составила 250 000 тыс. руб. и была продисконтирована с применением эффективной ставки 12,7% с учетом рассрочки платежей по договору до апреля 2020 года.

(b) **Изменения в составе Группы, классифицированные как покупка актива**

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.

(c) **Прочие изменения в составе Группы**

Дочернее предприятие было учреждено Группой.

## 27 **События после отчетной даты**

(a) **Кредиты и займы полученные:**

- В марте 2019 года Группа заключила договоры об открытии невозобновляемых кредитных линий для финансирования затрат по строительству трех проектов с ПАО Сбербанк с лимитом в размере 4 275 млн. руб. По состоянию на дату выпуска настоящей консолидированной финансовой отчетности кредитные средства не были использованы, и финансирование строительства осуществляется за счет привлеченных средств в рамках заключения ДДУ.

(b) **Изменения в составе Группы:**

- В феврале 2019 года Группа продала 25% доли в уставном капитале ассоциированной компании связанной стороне за 2,5 тыс. руб.
- В 2019 году Группа произвела выкуп 0,71% доли в уставном капитале дочернего предприятия за 1 693 тыс. руб., тем самым увеличив долю своего участия до 100%.

(c) **Прочее**

- В 2019 году Группа завершила сделку по приобретению земельного участка в г. Санкт-Петербург при участии ООО Сбербанк Инвестиции и привлечении кредитного мезонина на сумму 1 700 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 **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.

(a) **Принципы консолидации**

(i) **Сделки по объединению бизнеса**

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

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- сумма признанной неконтролирующей доли в 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 долевых 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) Приобретения бизнеса у предприятий под общим контролем**

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в предприятиях, находящихся под контролем собственника, учитываются аналогично сделкам по приобретению бизнеса от третьих лиц.

**(v) Операции, исключаемые при консолидации**

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

**(vi) 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 года 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 года. В результате выручка по всем договорам долевого участия признается в течение времени на основе степени исполнения обязанности по договору.

**(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.

**(g) 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, стоимость земельного участка или стоимость приобретения дочернего предприятия, владеющего земельным участком на правах собственности или по договору аренды, а также расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости на конкретном участке.

**(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. Оценочные резервы под убытки в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору оцениваются в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

### *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 используемыми рейтинговыми агентствами с тем, чтобы определить показатели вероятности наступления дефолта и ожидаемых потерь при дефолте с использованием публичной информации рейтинговых агентств.

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».

#### *(l) 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.

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) Арендованные активы**

Если Группа удерживает активы на основании договоров аренды, в соответствии с которыми Группа принимает на себя практически все риски и выгоды, связанные с владением, в отношении данных активов, то такие договоры классифицируются как договоры финансовой аренды.

При первоначальном признании арендованный актив оценивается в сумме, равной наименьшей из его справедливой стоимости и приведенной (дисконтированной) стоимости минимальных арендных платежей. Впоследствии этот актив учитывается в соответствии с учетной политикой, применимой к данному активу.

Прочие договоры аренды классифицируются как операционная аренда, и соответствующие арендованные активы не признаются в консолидированном отчете о финансовом положении Группы.

**(iii) Арендные платежи**

Платежи по договорам операционной аренды признаются в составе прибыли или убытка за период линейным методом на протяжении срока аренды. Сумма полученных стимулов признается как составная часть общих расходов по аренде на протяжении срока аренды.

Минимальные арендные платежи по договорам финансовой аренды распределяются между финансовым расходом и уменьшением непогашенного обязательства. Финансовые расходы подлежат распределению по периодам в течение срока аренды таким образом, чтобы периодическая ставка процента по непогашенному остатку обязательства оставалась постоянной.

**(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.

**29 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) **МСФО (IFRS) 16 «Аренда»**

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».

МСФО (IFRS) 16 вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Группа не применяла досрочно данный стандарт.

МСФО (IFRS) 16 вводит единую модель учета арендаторами договоров аренды, предполагающую их отражение на балансе арендатора. Согласно этой модели арендатор должен признавать актив в форме права пользования, представляющий собой право использовать базовый актив, и обязательство по аренде, представляющее собой обязанность осуществлять арендные платежи.

Для арендодателей правила учета в целом сохраняются - они продолжают классифицировать аренду на финансовую и операционную.

Группа не завершила детальную оценку возможного влияния применения МСФО (IFRS) 16 на свою консолидированную финансовую отчетность. В первую очередь указанные изменения затронут учет договоров аренды земли под строящимися объектами, офисных помещений и транспортных средств.

В настоящее время Группа арендует земельные участки под строительство и офисные помещения. Годовая арендная плата за земельные участки составила 38 840 тыс.руб. в 2018 году и в большинстве случаев определяется от кадастровой стоимости земли. Договоры на аренду помещений заключены в основном на срок 11 месяцев с возможностью пролонгации, величина минимальных арендных платежей по ним на следующий отчетный период составляет 49 605 тыс. руб.

Группа планирует первоначальное применение МСФО (IFRS) 16 с 1 января 2019 года, используя модифицированный ретроспективный подход, позволяющий рассчитать величину актива права пользования на дату перехода в сумме, равной обязательству по аренде, и применив предусмотренные необязательные упрощения в отношении краткосрочной аренды и аренды объектов с низкой стоимостью.

(b) **Разъяснение КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль»**

КРМФО (IFRIC) 23 разъясняет, как признавать и оценивать текущий и отложенный налоговые активы и обязательства, когда существует неопределенность налоговых трактовок в отношении налога на прибыль. Указанная интерпретация не окажет существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

(c) **Прочие изменения**

Различные «Усовершенствования к МСФО» и другие поправки были рассмотрены применительно к каждому затрагиваемому стандарту по отдельности. Все изменения, касающиеся вопросов представления, признания или оценки, вступают в силу не ранее 1 января 2019 года. Группа еще не определила результат потенциального влияния данных усовершенствований на ее финансовое положение или результаты деятельности.

Нижеуказанные поправки к стандартам и разъяснения, не вступившие в силу в 2018 году, не окажут существенного влияния, по оценкам Руководства, на консолидированную отчетность Группы в будущих периодах:

- Условия о досрочном погашении с потенциальным отрицательным возмещением (поправки к МСФО (IFRS) 9);
- Долгосрочные вложения в ассоциированные или совместные предприятия (поправки к МСФО (IAS) 28);
- Поправки к плану, сокращение плана или урегулирование обязательств (поправки к МСФО (IAS) 19);
- Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2015-2017 гг. – различные стандарты;
- Поправки к ссылкам на Концептуальные основы финансовой отчетности в стандартах МСФО;
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».