

**АО «Главстрой»
и его дочерние организации**

Консолидированная финансовая
отчетность за годы, закончившиеся
31 декабря 2018, 2017 и 2016,
и аудиторское заключение
независимого аудитора

Содержание

Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	6
Консолидированный отчет о финансовом положении	7
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	9
Консолидированный отчет о движении денежных средств	10
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	12-84

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционеру АО «Главстрой»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Главстрой» (Организация) (ОГРН 1027739134653, комната 32, помещение I, этаж 3, строение 1, дом 45/1, Пречистенская набережная, г. Москва, 119019) и его дочерних организаций (далее совместно - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года, 31 декабря 2017 года, 31 декабря 2016 года и 1 января 2016 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2018, 2017 и 2016 годы, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за годы, закончившиеся на указанные даты, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2018, 2017 и 2016 годы, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года, 31 декабря 2017 года, 31 декабря 2016 года и 1 января 2016 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за годы, закончившиеся на указанные даты, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства за консолидированную финансовую отчетность

Генеральный директор Организации (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.

Ответственность аудитора 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:

- а) 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;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- г) 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;
- д) 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;
- е) 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 заключение.

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

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение независимого аудитора



А.И. Халтурина

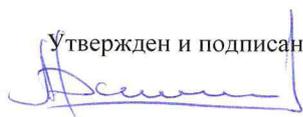
Аудиторская организация:
Акционерное общество «БДО Юникон»
ОГРН 1037739271701,
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. 1, ком. 50,
член саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация),
ОРНЗ 11603059593

23 мая 2019 года

Акционерное общество «Главстрой»
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (в тысячах рублей)

	Прим.	2018	2017	2016
Выручка	6	2 091 118	339 984	386 185
Себестоимость продаж	7	(1 085 118)	(373 518)	(392 590)
Валовая прибыль от продолжающейся деятельности		1 006 000	(33 534)	(6 405)
Коммерческие расходы	9	(422 452)	(28 808)	(28 396)
Общехозяйственные и административные расходы	8	(398 453)	(174 496)	(200 653)
Прочие операционные доходы, нетто	10	214 996	49 060	103 991
Операционная прибыль/(убыток) от продолжающейся деятельности		400 091	(187 778)	(131 463)
Финансовые доходы	11	548 289	125 680	105 198
Финансовые расходы	11	(332 358)	(17 332)	(8 081)
Доля в прибыли/(убытке) ассоциированных компаний, учтенных по методу долевого участия, после налогообложения	16	9 845	2	(5 767)
Прибыль/(убыток) до налогообложения от продолжающейся деятельности		625 867	(79 428)	(40 113)
Налог на прибыль	12	(46 456)	8 937	(1 999)
Прибыль/(убыток) за период от продолжающейся деятельности		579 411	(70 491)	(42 112)
Прекращенная деятельность				
Прибыль/(убыток) от прекращенной деятельности (за вычетом налога на прибыль)	5	(10 642)	24 820	-
Итого прибыль/(убыток) за год		568 769	(45 671)	(42 112)
Прибыль/(убыток), приходящийся на:				
Акционеров материнской компании		568 891	(50 386)	(39 943)
Неконтролирующие доли участия	26	(122)	4 715	(2 169)
		568 769	(45 671)	(42 112)
Прочий совокупный доход после налога на прибыль		-	-	-
Итого общий совокупный доход/(расход)		568 769	(45 671)	(42 112)
Итого общий совокупный доход/(расход), приходящийся на:				
Акционеров материнской компании		568 891	(50 386)	(39 943)
Неконтролирующие доли участия		(122)	4 715	(2 169)
		568 769	(45 671)	(42 112)

Утвержден и подписан от имени руководства Группы



Васильев А.А.
 Генеральный директор
 23 мая 2019 г.

Данные консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12-84, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

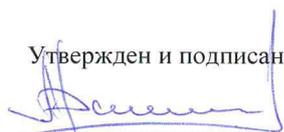
Прим.	31 декабря 2018	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства	13	52 618	36 587	53 248
Инвестиционная собственность	14	3 835 101	4 439 186	6 055 331
Нематериальные активы	15	6 871	1 281	1 681
Инвестиции в ассоциированные компании	16	1 142 139	118 712	118 710
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	16	395 360	526 027	522 165
Займы выданные	20	1 038 104	560 072	906 528
Итого внеоборотные активы		6 470 193	5 681 865	7 657 663
Оборотные активы				
Запасы	17	5 248 038	1 915 619	85 177
Займы выданные	20	366 049	525 333	75 054
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	554 767	662 998	565 824
Налог на прибыль к возмещению	18	39	2 224	8 644
Денежные средства и их эквиваленты	19	196 057	109 788	52 910
Итого оборотные активы		6 364 950	3 215 962	787 609
Итого активы		12 835 143	8 897 827	8 445 272
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ				
Уставный капитал	21	450	942	942
Добавочный капитал	21	3 944 730	-	-
Непокрытый убыток		(32 294)	(411 701)	(361 315)
Капитал, причитающийся акционерам Компании		3 912 886	(410 759)	(360 373)
Неконтролирующие доли участия	26	88 752	(825 459)	(830 174)
Итого собственный капитал		4 001 638	(1 236 218)	(1 190 547)
Долгосрочные обязательства				
Кредиты и займы полученные	22	1 907 949	354 381	121 007
Долгосрочная кредиторская задолженность	23	1 626 412	-	-
Отложенные налоговые обязательства	12	1 165 284	1 125 676	1 131 928
Итого долгосрочные обязательства		4 699 645	1 480 057	1 252 935
		1 313 504		

Данные консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12-84, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

*Акционерное общество «Главстрой»
Консолидированный отчет о финансовом положении (в тысячах рублей)*

	Прим.	31 декабря 2018	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016
Краткосрочные обязательства					
Кредиты и займы полученные	22	387 563	662 658	1 227 801	1 251 072
Авансы полученные по договорам купли-продажи объектов недвижимости	23	2 110 261	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность, прочие авансы полученные	23	1 604 229	3 739 227	7 136 269	8 669 349
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль	23	7 897	-	3 296	6 129
Оценочные обязательства	23	23 910	9 605	15 518	21 309
Итого краткосрочные обязательства		4 133 860	4 411 490	8 382 884	9 947 859
Обязательства, связанные с активами, предназначенными для продажи	5	-	4 242 498	-	-
Итого обязательства		8 833 505	10 134 045	9 635 819	11 261 363
Итого собственный капитал и обязательства		12 835 143	8 897 827	8 445 272	10 112 928

Утвержден и подписан от имени руководства Группы

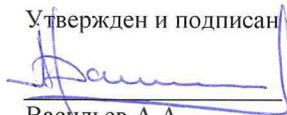


Васильев А.А.
Генеральный директор
23 мая 2019 г.

Данные консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12-84, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Прим.	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль/(Непокрытый убыток)	Итого	Неконтролирующие доли участия	Итого собственный капитал
	942	-	(321 372)	(320 430)	(828 005)	(1 148 435)
	-	-	(39 943)	(39 943)	(2 169)	(42 112)
Итого общий совокупный расход за период	-	-	(39 943)	(39 943)	(2 169)	(42 112)
Остаток на 31 декабря 2016	942	-	(361 315)	(360 373)	(830 174)	(1 190 547)
Убыток за период	-	-	(50 386)	(50 386)	4 715	(45 671)
Итого общий совокупный доход/(расход) за период	-	-	(50 386)	(50 386)	4 715	(45 671)
Остаток на 31 декабря 2017	942	-	(411 701)	(410 759)	(825 459)	(1 236 218)
Прибыль за период	-	-	568 891	568 891	(122)	568 769
Итого общий совокупный доход за период	-	-	568 891	568 891	(122)	568 769
Прекращенная деятельность	-	3 519 399	-	3 519 399	823 146	4 342 545
Продажа и приобретение долевых финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	51 753	-	51 753	-	51 753
Приобретение инвестиций в ассоциированные компании	-	798 084	-	798 084	-	798 084
Продажа и приобретение долей участия в дочерних компаниях	(492)	(424 506)	(189 484)	(614 482)	91 187	(523 295)
Остаток на 31 декабря 2018	450	3 944 730	(32 294)	3 912 886	88 752	4 001 638

Утвержден и подписан от имени руководства Группы



Васильев А.А.
Генеральный директор
23 мая 2019 г.

*Акционерное общество «Главстрой»
Консолидированный отчет о движении денежных средств (в тысячах рублей)*

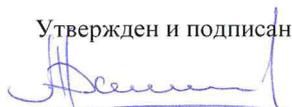
	2018	2017	2016
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль/(убыток) за период до налогообложения от продолжающейся деятельности	625 867	(79 428)	(40 113)
Прибыль/(убыток) за период до налогообложения от прекращенной деятельности	(10 642)	24 820	-
Итого прибыль/(убыток) за период до налогообложения	615 225	(54 608)	(40 113)
Корректировки (прибыли)/убытка за период:			
Амортизация основных средств и инвестиционной собственности	7 104	13 479	5 046
(Прибыль)/убыток от выбытия основных средств	6 995	-	(17 131)
(Восстановление) резерва под обесценение по торговой и прочей дебиторской задолженности	(61 351)	(31 686)	(3 803)
Доля в прибыли/(убытке) ассоциированных компаний, учтенных по методу долевого участия, после налогообложения	(9 845)	(2)	5 767
Прибыль/(убыток) от изменения стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(16 716)	(3 862)	1 449
(Восстановление)/начисление резерва по запасам	(40 963)	(6 326)	410
Доходы от дисконтирования	(405 409)	-	-
(Прибыль)/убыток от прекращенной деятельности	10 642	(24 820)	-
Списание займов выданных	-	-	7 942
Прибыль от списания кредиторской задолженности	(4 119)	(3 055)	(50 189)
Убыток от списания дебиторской задолженности	2 307	-	-
Проценты к уплате	305 996	17 332	8 081
Проценты к получению	(141 322)	(119 710)	(101 626)
(Доходы)/расходы по курсовым разницам, нетто	26 362	(5 970)	(3 572)
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений оборотного капитала	294 906	(219 228)	(187 739)
Изменения в оборотном капитале			
Уменьшение / (увеличение) запасов	(2 703 410)	(204 061)	47 375
Уменьшение / (увеличение) торговой и прочей дебиторской задолженности	(612 633)	(52 652)	94 879
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности	2 746 113	20 803	331 499
Денежные потоки от операционной деятельности до уплаты налогов и процентов	(275 024)	(455 138)	286 014
Налог на прибыль возмещенный/(уплаченный)	(14)	3 867	(4 345)
Проценты уплаченные	(101 957)	(1 497)	(305)
Потоки денежных средств от / (направленных на) операционную деятельность	(376 995)	(452 768)	281 364

Данные консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12-84, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

*Акционерное общество «Главстрой»
Консолидированный отчет о движении денежных средств (в тысячах рублей)*

	2018	2017	2016
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Погашение займов выданных	712 018	29 073	132 608
Приобретение основных средств	(28 074)	-	(17 352)
Приобретение прочих внеоборотных активов	(5 153)	-	-
Займы выданные	(1 631 480)	(23 391)	(289 271)
Проценты полученные	6 524	2 007	2 108
Потоки денежных средств от/(направленных на) инвестиционной деятельности	(946 165)	7 689	(171 907)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Погашение кредитов и займов	(2 565 404)	(8 634)	(158 669)
Получение кредитов и займов	3 974 833	510 591	72 944
Потоки денежных средств от / (направленных на) финансовую деятельность	1 409 429	501 957	(85 725)
Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто	86 269	56 878	23 732
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	109 788	52 910	29 178
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода (см. примечание 19)	196 057	109 788	52 910

Утвержден и подписан от имени руководства Группы



Васильев А.А.
Генеральный директор
23 мая 2019 г.

Данные консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12-84, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

а. Организационная структура и виды деятельности

Акционерное общество «Главстрой» было учреждено 31 октября 1995 года.

Юридический адрес: 19019, Москва, Пречистенская набережная 45/1, стр. 1, этаж 3, помещение I, комната 32.

Акционерное общество «Главстрой» (далее «Компания») и его дочерние общества (далее совместно «Группа») осуществляют свою деятельность в Российской Федерации. Детальное описание и структура Группы приводятся в примечании 28.

Основными видами деятельности Группы являются: оказание услуг заказчика-застройщика при строительстве жилых домов и микрорайонов, реализация объектов недвижимости, производство и продажа строительных материалов, а также деятельность по сдаче производственных помещений в аренду под производство, склады и офисы.

Непосредственным акционером Компании является ООО «Корпорация «Главмосстрой» (100%). По состоянию на 1 января 2016, 31 декабря 2016 и 31 декабря 2017 года конечным бенефициарным владельцем Компании был Дерипаска О.В.. В 2018 году акции ООО «Корпорация «Главмосстрой» были проданы ООО «Либра Холдингс», участниками которого являются пять физических лиц: Саркисян Аркадий Рафикович, Кускевич Татьяна Андреевна, Швабауэр Виктор Романович, Базавлук Виктория Васильевна, Краснобаев Владимир Владимирович, каждому из которых принадлежит 20% доли в уставном капитале. Таким образом, на 31 декабря 2018 года и на дату утверждения консолидированной финансовой отчетности Компания не имеет основного контролирующего владельца.

б. Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Соответственно, на деятельность 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 вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные трудности для компаний, ведущих бизнес в Российской Федерации.

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

Представленная 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. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

а. Принцип соответствия

Настоящая финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее «МСФО») и соответствующими Интерпретациями, утвержденными Советом по международным стандартам финансовой отчетности.

Прилагаемая финансовая отчетность является комбинированной по состоянию на 1 января 2016, 31 декабря 2016 и 31 декабря 2017 года и консолидированной по состоянию на 31 декабря 2018 года.

В 2018 году Группа приобрела 100% доли в уставном капитале ООО «Малахит» и 76% акций АО «КЖБК-2». Фактически Группа контролировала деятельность ООО «Малахит», АО «КЖБК-2» и их дочерних компаний ОАО «Управление монолитного индивидуального строительства», ООО «Туапсинский цементный завод» на все отчетные даты: 1 января 2016, 31 декабря 2016, 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2018 года. Наличие контроля признается, в частности, когда эффективная доля владения Группы в объекте инвестиций составляет 50% и более, а также когда эффективная доля владения Группы менее 50%, но при этом контроль осуществляется на основании других факторов, а именно через большинство голосов в совете директоров, либо приравненном к нему руководящем органе компаний. На 31 декабря 2018 года доля владения Группы в уставном капитале ООО «Малахит» и АО «КЖБК-2» составляла более 50%, на 1 января 2016, 31 декабря 2016 и 31 декабря 2017 года доля владения Группы была менее 50%, но при этом Группа имела большинство голосов в советах директоров указанных обществ, контролировала заключение всех договоров и осуществление всех платежей: полномочия по согласованию данных действий принадлежали ключевым сотрудникам Компании. В связи с этим Группа контролировала деятельность ООО «Малахит», АО «КЖБК-2» и их дочерних компаний на все отчетные даты.

Включение данных финансовой отчетности дочерних компаний в консолидированную финансовую отчетность Группы осуществляется с даты приобретения фактического контроля и продолжают консолидироваться до даты потери такого контроля. Принципы комбинации финансовых отчетностей АО «КЖБК-2», ООО «Малахит» и их дочерних компаний и финансовых отчетностей других компаний, входящих в Группу, до момента, когда доля участия Группы в данных компаниях составила более 50%, изложены ниже.

Принципы комбинации компаний:

- финансовая отчетность комбинируемых компаний складывается построчно по соответствующим статьям активов, обязательств, собственного капитала, доходов и расходов с соответствующими статьями финансовой отчетности прочих компаний, входящих в Группу;
- все операции, остатки по счетам, доходы и расходы, нереализованные прибыли и убытки, возникающие в результате осуществления операций между компаниями, отчетность которых включается в консолидированную отчетность Группы, взаимноисключаются;
- ко всем комбинируемым компаниям применяется единая учетная политика Группы, модифицированная только в части комбинирования. Ключевые положения учетной политики Группы приводятся в Примечании 3. Эти положения учетной политики применялись последовательно ко всем представленным периодам, если не указано иное.
- при увеличении доли владения Группы в комбинируемых компаниях до 50% (и выше) эффект от такого увеличения, представляющий собой разницу между переданным возмещением и уставным капиталом приобретенных компаний, отражается в составе добавочного капитала.

в. Первое применение

Поскольку Группа ранее не подготавливала финансовую отчетность по МСФО, данная отчетность квалифицируется как первая финансовая отчетность Группы по МСФО в соответствии со стандартом МСФО (IFRS 1) «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности». Датой перехода на МСФО является 1 января 2016 года.

При подготовке данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО (IFRS 1) Группа применила некоторые исключения и отклонения от полного ретроспективного применения версии стандартов МСФО.

Группа воспользовалась правом применения следующих исключений:

- Исключения для объединения компаний. Группа применила исключение для объединения компаний по МСФО (IFRS 1). Группа не пересматривает итоги операций по приобретению бизнеса, имевшие место до 1 января 2016 (дата перехода).
- Справедливая стоимость или стоимость по результатам переоценки в качестве условной первоначальной стоимости. Группа использовала справедливую стоимость объектов инвестиционной собственности, основных средств в части зданий и сооружений, и инвестиций в ассоциированные компании для определения условной первоначальной стоимости на 1 января 2016 года.
- Прекращение признания финансовых активов и финансовых обязательств. Финансовые активы и обязательства, признание которых прекращено до 1 января 2016 года, не признаются в соответствии с МСФО.

Чтобы соответствовать требованиям МСФО (IFRS 1), организация обязана включить в свою первую финансовую отчетность по МСФО выверку собственного капитала, представленного в соответствии с применявшимися ею ранее национальными правилами учета (Российские стандарты бухгалтерского учета (РСБУ)), с собственным капиталом, представленным в соответствии с МСФО, и выверку суммарного совокупного дохода в соответствии с МСФО. Применявшиеся ранее национальные стандарты бухгалтерского учёта не содержат требований о составлении консолидированной финансовой отчетности. В соответствии с действующими национальными стандартами составлялись индивидуальные отчетности каждой компании Группы. Таким образом, сопоставимая консолидированная финансовая отчетность, составлявшаяся ранее в соответствии со стандартами учёта, отличными от МСФО, отсутствует.

Ниже представлена сверка капитала, отраженного в отчете об изменениях в собственном капитале, по МСФО с суммарной величиной капитала компаний, входящих в Группу, сформированной в рамках РСБУ:

	Прим.	31 декабря 2016	1 января 2016
Капитал, сформированный в соответствии с РСБУ		(3 595 499)	(3 396 952)
Первоначальное признание при первом применении МСФО прав аренды на земельные участки	i	5 967 544	5 967 544
Первоначальное признание при первом применении МСФО финансовых активов, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	ii	511 545	512 994
Восстановление резерва под обесценение по торговой и прочей дебиторской задолженности	iii	53 250	50 053
Первоначальное признание при первом применении МСФО инвестиций в ассоциированные компании	ii	48 488	10 225
Начисление резерва по запасам	iv	(9 274)	(53 123)
Списание НДС	v	(16 373)	(15 418)
Начисление резерва по займам выданным	vi	(127 186)	(135 148)
Дисконтирование займов выданных	vii	(209 794)	(269 079)
Эффект консолидации дочерних компаний	xi	(281 080)	(281 080)
Первоначальное признание при первом применении МСФО основных средств	viii	(289 662)	(291 134)
Начисление отложенного налога по корректировкам МСФО	ix	(1 382 206)	(1 356 944)
Обесценение активов компании ОАО «Управление монолитного индивидуального строительства»	x	(1 860 300)	(1 890 373)
Капитал по МСФО		(1 190 547)	(1 148 435)

Сверка общего совокупного расхода по данным отчетности по МСФО и отчетности по российским национальным стандартам:

	Прим.	2016
Общий совокупный расход по РСБУ		(199 611)
Дисконтирование займов выданных	vii	59 285
Восстановление резерва по запасам	iv	43 849
Доля в прибыли или убытке ассоциированных компаний	ii	38 263
Восстановление обесценения активов компании ОАО «Управление монолитного индивидуального строительства»	x	30 073
Восстановление резерва по займам выданным	vi	7 962
Восстановление резерва по сомнительной задолженности	iii	3 197
Первоначальное признание при первом применении МСФО основных средств	viii	1 472
Списание НДС	v	(671)
Изменение стоимости финансовых активов, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	ii	(1 449)
Начисление отложенного налога по корректировкам МСФО	ix	(25 261)
Прочие корректировки		778
Общий совокупный расход по МСФО		(42 112)

i. Первоначальное признание при первом применении МСФО прав аренды на земельные участки

В соответствии с учетной политикой Группы по МСФО в качестве условной первоначальной стоимости объектов инвестиционной недвижимости используется их справедливая стоимость на дату перехода Группы на МСФО (см. примечание 3(е)). Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости составила 5 967 544 тыс. рублей и основывалась на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию и недавний опыт в оценке собственности. В РСБУ признание прав аренды на земельные участки не происходит.

ii. Первоначальное признание при первом применении МСФО инвестиций

В соответствии с учетной политикой по МСФО в качестве первоначальной стоимости инвестиций, представляющих собой долевыми финансовыми инструментами, Группа использовала справедливую стоимость, рассчитанную методом скорректированных чистых активов. В рамках РСБУ первоначальная стоимость инвестиций в уставный капитал определялась по стоимости приобретения и в последующем отражалась по исторической стоимости за вычетом убытков от обесценения.

Инвестиции в ассоциированные компании учитываются по методу долевого участия. По состоянию на 31 декабря 2016 года и 1 января 2016 года справедливая стоимость инвестиций в ассоциированные компании по МСФО превышала балансовую стоимость по РСБУ на 48 488 тыс. рублей и 10 225 тыс. рублей, соответственно. В последующем Группа учитывала инвестиции в ассоциированные компании методом долевого участия с отражением доли в прибыли или убытке ассоциированных компаний в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Доля в прибыли ассоциированных компаний за 2016 год составила 38 263 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2016 года и 1 января 2016 года справедливая стоимость финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, по МСФО превышала балансовую стоимость по РСБУ на 511 545 тыс. рублей и 512 994 тыс. рублей, соответственно. Изменение справедливой стоимости инвестиций, представляющих собой долевыми финансовыми инструментами, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, отражалось в составе прибыли или убытка за период. Уменьшение стоимости в 2016 году составило 1 449 тыс. рублей.

iii. Восстановление резерва под обесценение по торговой и прочей дебиторской задолженности

В соответствии с требованиями учетной политики по РСБУ Группа начисляет резерв под обесценение по торговой и прочей дебиторской задолженности по каждому должнику в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения задолженности на отчетную дату. В соответствии с МСФО (см. примечание 3 (с (iv))) Группа признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, то есть вследствие всех возможных событий дефолта на протяжении всего ожидаемого срока действия финансового инструмента. В связи с этим сумма резерва под обесценение по торговой и прочей дебиторской задолженности, начисленной в соответствии с МСФО, как правило, выше суммы резерва, начисленного в соответствии с РСБУ. Превышение суммы резерва в РСБУ по сравнению с МСФО на 53 250 тыс. рублей по состоянию на 31 декабря 2016 года (50 053 тыс. рублей на 1 января 2016 года), обусловлено тем, что в РСБУ был начислен резерв по задолженности дочерних компаний, тогда как согласно учетной политике по МСФО все операции, остатки по счетам, доходы и расходы, нереализованные прибыли и убытки, возникающие в результате осуществления операций между компаниями, отчетность которых включается в консолидированную отчетность Группы, взаимоисключаются. Соответственно, данная задолженность была исключена из консолидированной отчетности Группы и резерв, начисленный в РСБУ, был восстановлен. Доход от восстановления резерва под обесценение по торговой и прочей дебиторской задолженности в МСФО, который составил в 2016 году 3 197 тыс. рублей, был отражен в составе прочих операционных доходов, отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

iv. Начисление резерва по запасам

В части оценки резерва под обесценение запасов учетная политика по РСБУ совпадает с учетной политикой по МСФО: запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости или чистой цене продажи. Чистая цена продажи представляет собой предполагаемую (расчетную) цену продажи запасов в ходе обычной деятельности Группы, за вычетом расчетных затрат на завершение работ и на реализацию. При подготовке консолидированной отчетности по МСФО Группа использовала более консервативный подход при определении чистой цены продажи, чем в РСБУ, в связи с этим в МСФО сумма резерва по запасам превышает сумму резерва в РСБУ на 9 274 тыс. рублей на 31 декабря 2016 года (53 123 тыс. рублей на 1 января 2016 года). Начисление и восстановление резерва под обесценение запасов отражается в составе прочих операционных доходов и расходов отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Сумма восстановления резерва по запасам в 2016 году составила 43 849 тыс. рублей.

v. Списание НДС

Для целей подготовки отчетности по МСФО Группа списала НДС в сумме 15 418 тыс. рублей на 31 декабря 2016 года (16 373 тыс. рублей на 1 января 2016 года), поскольку оценивает вероятность принятия к вычету такого НДС как низкую. Расход от списания НДС был отражен в прочих операционных доходах, нетто отчета о прибыли или убытке и составил 671 тыс. рублей за 2016 год.

vi. Начисление резерва по займам выданным

В соответствии с требованиями учетной политики по РСБУ Группа начисляла резерв по займам выданным по каждому должнику в случае, если наблюдается существенное снижение стоимости финансового вложения ниже величины экономических выгод, которые Группа рассчитывает получить от данных финансовых вложений. Величина резерва определяется в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения задолженности на отчетную дату. В соответствии с МСФО Группа признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок до момента погашения займа выданного, то есть вследствие всех возможных событий дефолта на протяжении всего ожидаемого срока действия финансового инструмента. В результате проведенного анализа при подготовке отчетности по МСФО Группой был дополнительно начислен резерв в сумме 127 186 тыс. рублей на 31 декабря 2016 года (135 148 тыс. рублей на 1 января 2016 года), доход от восстановления резерва под обесценение займов выданных в 2016 году в сумме 7 962 тыс. рублей был отражен в составе прочих операционных доходов, нетто отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

vii. Дисконтирование займов выданных

В соответствии с принципами учетной политики по МСФО, изложенными в примечании 3 с (iii), при первоначальном признании сумма займов выданных связанным сторонам по низкой ставке процента была дисконтирована по рыночной ставке процента, составляющей 15,7%. Сумма дисконта была признана в составе нераспределенной прибыли за вычетом соответствующего отложенного налога. В РСБУ учет займов выданных ведется по их исторической стоимости.

В МСФО амортизация дисконта по займам выданным признается в составе финансовых доходов и расходов в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе и за год, закончившийся 31 декабря 2016 года, составила 59 285 тыс. рублей.

viii. Первоначальное признание при первом применении МСФО основных средств

Согласно предыдущей учетной политике, сформированной в рамках РСБУ, Группа признает основные средства по исторической стоимости за вычетом накопленной амортизации. В соответствии с учетной

политикой Группы по МСФО в качестве условной первоначальной стоимости объектов основных средств использовалась их справедливая стоимость на дату перехода Группы на МСФО, которая была рассчитана методом дисконтированных ожидаемых денежных потоков от использования данных основных средств, что закреплено в примечании 3 (b). По состоянию на 1 января 2016 года справедливая стоимость основных средств в соответствии с МСФО была ниже стоимости, отраженной в РСБУ, на 291 134 тыс. рублей (превышение балансовой стоимости основных средств по РСБУ над стоимостью по МСФО на 31 декабря 2016 года составила 282 662 тыс. рублей). Соответственно, при подготовке консолидированной отчетности по МСФО был начислен резерв под обесценение стоимости основных средств. Часть резерва была восстановлена в 2016 году в сумме 1 472 тыс. рублей, восстановление резерва было отражено в составе прочих операционных доходов, нетто отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

ix. Начисление отложенного налога по корректировкам МСФО

Группа произвела пересчет обязательств в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, в связи с изменением последних при переходе на МСФО. Сумма отложенных налоговых обязательств отражена за вычетом отложенных налоговых активов и составила 1 382 206 тыс. рублей на 31 декабря 2016 года (1 356 944 тыс. рублей по состоянию на 1 января 2016 года). Начисление отложенных налоговых обязательств по корректировкам МСФО в 2016 году составило 25 261 тыс. рублей и было отражено в составе налога на прибыль отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

x. Обесценение активов компании ОАО «Управление монолитного индивидуального строительства»

Активы компании ОАО «УМИС» были полностью обесценены при переходе Группы на МСФО, в связи с тем, что компания находится в процедуре банкротства. Восстановление резерва под обесценение активов ОАО «УМИС» в сумме 30 073 тыс. рублей в 2016 году было отражено в составе прочих операционных доходов, нетто отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

xi. Эффект консолидации дочерних компаний

При формировании консолидированной финансовой отчетности по МСФО инвестиции в капитал дочерних компаний и уставный капитал дочерних компаний взаимноисключаются.

c. Основа подготовки финансовой отчетности

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе исторических данных, за исключением инвестиционной собственности, основных средств в части зданий и сооружений, финансовых инструментов, первоначальное признание которых осуществлялось по справедливой стоимости в связи с переходом на МСФО.

d. Функциональная валюта и валюта представления.

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

е. Принцип непрерывности деятельности.

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена исходя из принципа непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и погашение обязательств происходят в ходе обычной деятельности.

ф. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений.

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

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

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

Расчет выручки от продажи объектов недвижимости. Группа признает выручку от продажи объектов недвижимости в течение периода с даты продажи объекта недвижимости до момента его ввода в эксплуатацию на основе степени готовности объекта недвижимости. Степень готовности объекта недвижимости определяется экспертным путем по результатам анализа выполнения каждого из этапов работ по строительству объекта недвижимости. Изменение в оценке степени готовности объекта недвижимости может повлечь за собой внесение существенных корректировок в размер выручки и себестоимости продажи объектов недвижимости в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Отложенные налоговые активы. Отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату и уменьшаются в случае отсутствия вероятности получения достаточной налогооблагаемой прибыли для использования всей или части отложенных налоговых активов. В оценку данной вероятности входят суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности. При оценке вероятности будущего использования отложенных налоговых активов рассматриваются различные факторы, включая прошлые результаты деятельности, оперативное планирование и стратегии по налоговому планированию. В случае уменьшения отложенных налоговых активов в связи с оценкой вероятности будущего использования данное уменьшение признается в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе

Срок полезного использования основных средств. Группа оценивает срок полезного использования объектов основных средств как минимум в конце каждого финансового года. Оценка основывается на текущем состоянии активов и ожидаемом периоде, в течение которого они будут продолжать приносить экономические выгоды Группе. Если ожидания отличаются от предыдущих оценок, изменения отражаются в качестве изменения в учетной политике.

Определение справедливой стоимости инвестиционной собственности. Группа использовала справедливую стоимость инвестиционной собственности на 1 января 2016 года в качестве условной первоначальной стоимости. Справедливая стоимость была определена с помощью привлеченного независимого оценщика. На каждую отчетную дату Группа тестирует инвестиционную собственность на предмет обесценения. Справедливая стоимость инвестиционной собственности рассчитывается методом дисконтированных денежных потоков от реализации проектов по строительству объектов недвижимости на принадлежащих Группе на правах аренды земельных участках. При расчете ожидаемых потоков денежных средств используются допущения Группы о ценах и темпах продаж объектов недвижимости и прочие допущения, существенно влияющие на величину справедливой стоимости;

Оценка активов (без учета гудвила). Группа проверяет балансовую стоимость материальных и нематериальных активов (за исключением гудвила) для того, чтобы определить, имеются ли признаки обесценения активов. При оценке на обесценение активы, которые не генерируют денежные потоки независимо, относят к соответствующим единицам, генерирующим денежные средства. Руководству необходимо применять суждение при распределении активов, которые не генерируют независимые денежные потоки, на соответствующие единицы, генерирующие денежные средства, а также в оценке периодов поступления денежных потоков и их величины в рамках расчета ценности использования. Последующие изменения в распределении на единицы, генерирующие денежные средства, или изменения в периодах поступления денежных средств могут повлиять на балансовую стоимость соответствующих активов.

Финансовые обязательства. Кредиты и займы полученные Группой 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, подлежащие выплате в период до погашения обязательств.

Резерв под обесценение запасов. Группа создает резервы под обесценение по устаревающим и реализуемым в течение длительного периода времени запасам, таким как сырье и материалы. Кроме того, запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости или чистой цене продажи. Оценка чистой цены продажи производится с использованием наиболее достоверных данных, имеющихся на дату оценки. Данные оценки учитывают отклонения в цене или затратах, в связи с событиями, происходящими после отчетной даты, в случае если данные события подтверждают условия, существовавшие на конец отчетного периода.

Резерв по сомнительным долгам и резерв под обесценение займов выданных. Группа создает резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение займов выданных для отражения ожидаемых убытков в связи с неспособностью контрагентов оплачивать задолженность. При создании резервов руководство Группы учитывает текущие общие экономические условия, кредитоспособность клиентов, исторические данные о наблюдаемых уровнях дефолта. Изменения в экономике, отрасли или в отдельных условиях работы с контрагентами могут повлечь за собой внесение корректировок в резерв по сомнительным долгам и резерв под обесценение займов выданных.

Операционная аренда – Группа в качестве арендодателя и арендатора.

Группа заключила договоры сдачи инвестиционной собственности в аренду. На основании оценки условий соглашений Группа определила, что она сохраняет все риски и выгоды от владения сдаваемым имуществом.

Группа арендует офисные помещения. На основании оценки условий соглашений Группа определила, что арендодатель сохраняет все риски и выгоды от владения сдаваемым имуществом.

3. 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 компаний Группы.

а. Принципы консолидации

i. Сделки по объединению бизнеса

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

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

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

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

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

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

Любое условное возмещение оценивается по справедливой стоимости на дату приобретения. Если обязательство по уплате условного возмещения, которое отвечает определению финансового инструмента, классифицировано как собственный капитал, то его величина впоследствии не переоценивается, а его выплата отражается в составе собственного капитала. В противном случае условное возмещение переоценивается по справедливой стоимости на каждую отчетную дату, и изменения справедливой стоимости условного возмещения признаются в составе прибыли или убытка за период.

ii. Неконтролирующие доли

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов приобретаемой компании на дату приобретения.

Изменения доли Группы в дочерней компании, не приводящие к потере контроля, учитываются как сделки с собственным капиталом.

iii. Дочерние компании

Дочерними являются компании, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернюю компанию, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данной компании с целью оказания влияния на величину этого дохода. Наличие контроля признается, в

частности, когда эффективная доля владения Группа в объекте инвестиций составляет 50% и более, а также когда эффективная доля владения Группы менее 50%, но при этом контроль осуществляется на основании других факторов, а именно через большинство голосов в совете директоров, либо приравненном к нему руководящем органе компаний.

Показатели финансовой отчетности дочерних компаний отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних компаний подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе. Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочерней компании, в полном объеме относятся на счет неконтролирующих долей, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете.

iv. Потеря контроля

При потере контроля над дочерней компанией Группа прекращает признание ее активов и обязательств, а также относящихся к ней 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 бывшую дочернюю компанию, то такая доля оценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля. Впоследствии эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированную компанию (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, оцениваемый по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанную компанию.

v. Участие в объектах инвестиций, учитываемых по методу долевого участия

Участие Группы в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, представлено инвестициями в ассоциированные компании.

Ассоциированными являются компании, на финансовую и операционную политику которых Группа оказывает значительное влияние. При этом Группа не осуществляет контроль или совместный контроль над финансовой и операционной политикой таких компаний. Если Группе принадлежит от 20 до 50 процентов прав голосования в компании, то считается, что Группа имеет значительное влияние.

Доли в ассоциированных компаниях учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по первоначальной стоимости. В консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Данная доля рассчитывается с учетом корректировок, требующихся для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствие с учетной политикой Группы, начиная с момента возникновения значительного влияния или осуществления совместного контроля и до даты прекращения этого значительного влияния или совместного контроля.

Когда доля Группы в убытках объекта инвестиций, учитываемого методом долевого участия, превышает ее долю участия в этом объекте, балансовая стоимость данной доли участия (включая любые долгосрочные инвестиции) снижается до нуля и дальнейшие убытки Группой не признаются, кроме тех случаев, когда Группа приняла на себя обязательства по компенсации убытков этого объекта инвестиций, либо произвела выплаты от его имени.

vi. Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются. Нереализованная прибыль по операциям с объектами инвестиций, учитываемыми методом долевого участия, исключается за счет уменьшения стоимости инвестиции в пределах доли участия Группы в соответствующем объекте инвестиций. Нереализованные убытки элиминируются в том же

порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

vii. Внеоборотные активы, предназначенные для продажи, и 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.

Активы, предназначенные для продажи, и активы выбывающей группы отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении как «активы, предназначенные для продажи» в случае, если их балансовая стоимость будет возмещена, главным образом, за счет продажи (включая потерю контроля над дочерней компанией, которой принадлежат активы) в течение 12 месяцев после отчетной даты и если существует высокая степень вероятности продажи. Такие активы отражаются по наименьшей из двух величин: балансовой стоимости или справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу.

Долгосрочные активы выбывающей группы, классифицированные в консолидированном отчете о финансовом положении в текущем отчетном периоде как предназначенные для продажи, не подлежат переводу в другую категорию и не меняют форму представления в сравнительных данных консолидированного отчета о финансовом положении для приведения в соответствие с классификацией на конец текущего отчетного периода.

Обязательства, непосредственно связанные с выбывающей группой и передаваемые при выбытии, подлежат переклассификации и отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении отдельной строкой.

b. Оценка справедливой стоимости

Во многих случаях положения учетной политики Группы и правила раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости 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

Основные средства

Справедливая стоимость основных средств рассчитывалась методом дисконтированных ожидаемых денежных потоков от использования данных основных средств.

Инвестиционная собственность

Справедливая стоимость инвестиционной собственности основывалась на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию и недавний опыт в оценке собственности. Для определения справедливой стоимости был использован доходный подход,

реализованный с помощью метода дисконтированных денежных потоков от реализации проектов по строительству объектов недвижимости.

Инвестиции в ассоциированные компании, учитываемые методом долевого участия, и долевые финансовые активы, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Справедливая стоимость инвестиций в ассоциированные компании, учитываемых методом долевого участия, и долевых финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, определялась методом скорректированных чистых активов.

с. Финансовые инструменты

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

i. Классификация и оценка финансовых активов и обязательств

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

Финансовые активы признаются как оцениваемые по амортизированной стоимости, если они соответствуют следующим условиям и не были классифицированы по усмотрению 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.

Все финансовые активы Группы классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости на отчетную дату, кроме долевых финансовых инструментов.

Группа классифицирует финансовые активы, представляющие собой долевые инструменты, как оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой признаются в составе прибыли или убытка за период.

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

ii. Первоначальное признание финансовых активов и обязательств

При первоначальном признании Группа оценивает финансовые инструменты по справедливой стоимости.

iii. Последующая оценка финансовых активов и обязательств

К последующей оценке финансовых активов и обязательств Группа применяет следующие методы учета:

Финансовые активы и обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, оцениваются впоследствии по амортизированной стоимости с применением метода эффективной ставки процента.

Амортизированная стоимость это стоимость, по которой финансовый инструмент был оценен при первоначальном признании, за вычетом выплат в погашение основной суммы долга, увеличенного на величину начисленных процентов, а для финансовых активов также – за вычетом суммы убытков от обесценения. Начисленные проценты включают амортизацию дисконта от суммы погашения с

использованием эффективной ставки процента. Дисконт и амортизация дисконта не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей консолидированного отчета о финансовом положении.

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

Процентный доход по финансовым активам и процентный расход по финансовым обязательствам, оцениваемым по амортизированной стоимости, включаются в состав финансовых доходов и расходов отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Инвестиции в долевые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются впоследствии по справедливой стоимости.

iv. Обесценение финансовых активов.

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

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

Расчет ожидаемых кредитных убытков был произведен Группой отдельно для юридических и физических лиц. 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.

В части расчетов с юридическими лицами оценка ожидаемых кредитных убытков в отношении дебиторской задолженности от основных дебиторов проводится на индивидуальной основе. К основным дебиторам Группа относит контрагентов, дебиторская задолженность каждого из которых на отчетную дату составляет не менее десяти миллионов рублей по всем договорам. При этом общая сумма дебиторской задолженности по основным контрагентам должна составлять не менее семидесяти процентов от общей суммы портфеля дебиторской задолженности. Вероятность наступления дефолта (PD) и ожидаемых потерь при дефолте (LGD) по таким контрагентам определяется путем применения профессионального суждения, используя имеющуюся финансовую информацию, исторические данные о сроках оплаты и другие доступные данные.

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

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

Количество дней без движения	Уровень ОКУ 2018	Уровень ОКУ 2017	Уровень ОКУ 2016
до 90 дней	0%	6%	11%
от 90 до 180 дней	1%	8%	58%
от 180 до 365 дней	6%	15%	77%
от 365 дней	9%	76%	77%

Оценка ожидаемые кредитных убытков по займам выданным проводится на индивидуальной основе исходя из имеющейся финансовой информации, истории расчетов, сведений из публичных источников и других доступных данных, на основании которых определяется вероятность наступления дефолта (PD) и ожидаемых потерь при дефолте (LGD). Группа рассчитывает ожидаемые кредитные убытки с учетом фактора дисконтирования.

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Изменения справедливой стоимости долевых инструментов признаются в составе прибыли или убытка за период в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

v. **Прекращение признания – финансовые активы**

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу, либо когда она передает права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив. Прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания финансового актива, признаются в составе прибыли или убытка консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

vi. **Прекращение признания – финансовые обязательства**

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. При прекращении признания финансового обязательства разница между погашенной балансовой стоимостью и уплаченным возмещением (включая любые переданные неденежные активы или принятые на себя обязательства) признаются в составе прибыли или убытка консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

vii. **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.

d. **Основные средства**

i. **Признание и оценка**

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

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

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

ii. *Последующие затраты*

Последующие затраты увеличивают стоимость объекта основных средств только, если существует высокая вероятность того, что они приведут к получению Группой дополнительных экономических выгод в будущем, и стоимость данного объекта основных средств может быть достоверно оценена.

Затраты на повседневное обслуживание объектов основных средств относятся на расходы текущего периода.

iii. *Амортизация*

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

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в периодах, закончившихся 31 декабря 2018, 2017 и 2016 года были следующими:

- Здания и сооружения 5 – 45 лет;
- Установка и оборудование 2 – 15 лет;
- Транспорт 3 – 12 лет;
- Прочее 3 – 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.

iv. *Изменение характера использования объекта*

При изменении характера использования объектов основных средств может происходить смена их классификации. Перевод объектов из состава основных средств в категорию инвестиционной собственности производится в момент начала сдачи объекта в аренду.

e. *Инвестиционная собственность*

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

Инвестиционная собственность представлена правами аренды на земельные участки с неопределённым будущим использованием и зданиями и сооружениями, сдаваемыми в аренду.

Объекты инвестиционной собственности отражаются по первоначальной стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и накопленных убытков от обесценения.

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

Группа применила необязательное освобождение в отношении принятия справедливой стоимости в качестве условной первоначальной стоимости инвестиционной собственности на дату перехода Группы на МСФО.

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

Группа расклассифицирует земельные участки из состава инвестиционной собственности в состав незавершённого строительства в момент подачи документов на получение разрешения на строительство. Перевод объектов в состав основных средств из категории инвестиционной собственности производится в момент начала использования объекта Группой в собственных административных целях.

f. Операционная аренда

В случаях, когда Группа является арендатором по договору аренды, не предусматривающему передачу от арендодателя к Группе практически всех рисков и выгод, связанных с владением этими активами, общая сумма платежей по договору аренды, включая выплаты в связи с ожидаемым завершением аренды, отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке линейным методом в течение всего срока аренды.

g. Нематериальные активы

i. Гудвил

Гудвил, возникающий при приобретении дочерних компаний, отражается по первоначальной стоимости за вычетом убытков от обесценения. Гудвил тестируется на предмет обесценения ежегодно, убытки от обесценения гудвила не восстанавливаются.

ii. Прочие нематериальные активы

Прочие нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по первоначальной стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения. Нематериальные активы Группы представлены в основном правами на использование мобильного приложения, веб-сайтами и видеороликами о проектах строительства объектов недвижимости, реализуемых Группой. Последующие затраты, связанные с приобретенными нематериальными активами, относятся на расходы по мере их возникновения.

Амортизационные отчисления рассчитываются на основе фактической стоимости актива за вычетом остаточной стоимости этого актива. Применительно к нематериальным активам, отличным от гудвила, амортизация 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, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в соответствующих активах. Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов в годовых периодах, закончившихся 31 декабря 2018, 31 декабря 2017 и 31 декабря 2016 года были следующими:

- права на использование программного обеспечения 2 – 3 года;
- видеоролики 2 – 3 года;
- веб-сайты 3 – 6 лет.

h. Запасы

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

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

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании индивидуальных затрат на объект недвижимости. Данные затраты распределяются на построенные квартиры пропорционально их площади.

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

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

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

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

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

Себестоимость запасов, кроме незавершенного строительства объектов недвижимости, определяется на основе метода ФИФО («первое поступление – первый отпуск») и в нее включаются затраты на приобретение запасов, затраты на производство и прочие затраты на доставку запасов до их настоящего местоположения приведение их в соответствующее состояние.

i. Обесценение нефинансовых активов

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

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

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

j. Денежные средства и их эквиваленты

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

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

к. Торговая и прочая дебиторская задолженность

Торговая и прочая дебиторская задолженность представляет собой суммы задолженности покупателей за проданные товары и оказанные услуги в ходе обычной деятельности. Если поступление денежных средств ожидается в течение года (или в течение обычного производственного цикла, если он длится больше года), дебиторская задолженность классифицируется как текущие активы, в обратном случае – как долгосрочные активы.

Торговая и прочая дебиторская задолженность учитывается при первоначальном признании по справедливой стоимости, а в последующем учитывается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки за вычетом резерва по убыткам от обесценения.

l. Уставный капитал

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

м. Вознаграждения работникам

і. Краткосрочные вознаграждения

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

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

іі. Отчисления в пенсионный фонд РФ

Обязательства по осуществлению взносов в пенсионные планы с установленными взносами, включая отчисления в Государственный пенсионный фонд РФ, отражаются как расходы в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе по мере их возникновения.

п. Торговая и прочая кредиторская задолженность

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

о. Заемные средства

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

р. Резервы

і. Резерв по налоговым обязательствам

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

іі. Судебные издержки

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

iii. Прочие резервы

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

q. Выручка

i. Выручка от продажи объектов недвижимости

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена с применением требований МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» с даты первого применения МСФО – 1 января 2016 года.

Группа выступает застройщиком при строительстве объектов недвижимости. Группа осуществляет реализацию квартир, коммерческих помещений и парковочных мест в таких объектах.

Каждый договор с покупателем содержит наименование конкретного объекта недвижимости, реализация которого является предметом договора, после заключения договора данное помещение закрепляется за покупателем и Группа не имеет право какого-либо альтернативного использования данного объекта. Согласно условиям договора и законодательству Российской Федерации он не может быть расторгнут в одностороннем порядке без существенного нарушения условий договора одной или обеими сторонами – неисполнения сторонами своих обязанностей по договору. На основании указанного выше Группа признает выручку от реализации объектов недвижимости в течение периода с даты заключения договора до момента ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

Выручка от реализации объектов недвижимости признается по методу результатов исходя из степени готовности объекта недвижимости. Степень готовности определяется экспертным путем по результатам анализа выполнения каждого из этапов работ по строительству объекта недвижимости. В связи с неравномерностью стоимости различных этапов строительства Группа считает, что метод результатов лучше отражает динамику реализации проекта строительства, чем метод ресурсов.

Группа считается полностью исполнившей свои обязательства по договорам купли-продажи недвижимости в момент подписания акта приема-передачи объекта недвижимости с покупателем. Группа считает, что риск неисполнения обязательств перед покупателями становится минимальным в момент ввода объекта в эксплуатацию.

Цена сделки по реализации объектов недвижимости определяется по стоимости полученного или подлежащего получению возмещения за вычетом всех предоставленных торговых скидок (при наличии таковых) и включает значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за объекты недвижимости, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как), исполняется обязанность по договору.

Договоры с покупателями содержат существенный компонент финансирования в том случае, если между датой получения возмещения от покупателя и вводом объекта в эксплуатацию проходит более 1 года. Возмещение, полученное по договорам, содержащим существенный компонент финансирования, пересчитывается с использованием эффективной ставки процента.

Ставка, используемая для расчета значительного компонента финансирования, рассчитывается исходя из кредитного портфеля Группы. В расчет принимаются кредитные договоры с датой, не превышающей 12 месяцев от начала старта продаж объектов недвижимости.

ii. Выручка от сдачи в аренду

Выручка от сдачи в аренду инвестиционной недвижимости признается в составе прибыли или убытка ежемесячно на основе заключенных договоров аренды линейным методом на протяжении срока аренды. Скидки, предоставляемые по договору аренды, признаются частью общего дохода от аренды.

iii. Прочая выручка

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

г. Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте пересчитываются в соответствующую функциональную валюту Группы по обменным курсам на даты совершения этих операций. Монетарные активы и обязательства в иностранной валюте на отчетную дату пересчитываются в функциональную валюту по курсу, действовавшему на эту дату. Прибыль или убыток по курсовым разницам по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью в функциональной валюте на начало отчетного периода, скорректированной с учетом процентов и сумм выплат за период, и амортизированной стоимостью в иностранной валюте, пересчитанной по курсу на конец отчетного периода. Курс доллара США на даты: 1 января 2016, 31 декабря 2016, 2017 и 2018 года составлял: 72,88 руб., 60,66 руб., 57,60 руб. и 69,47 руб. соответственно. Среднегодовой курс доллара США за год заканчивающийся 31 декабря 2016, 2017 и 2018 года составлял: 67,12 руб., 58,30 руб. и 62,75 руб., соответственно.

с. Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят: процентный доход, процентный расход, дисконт и амортизация дисконта, курсовые разницы от изменения курса валют. Процентный доход и расход рассчитывается с применением метода эффективной ставки процента.

т. Налог на прибыль

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

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

Отложенный налог признается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в 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 компании 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 гудвилла.

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

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль 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.

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 одной и той же компании, либо с разных компаний, но эти компании намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация налоговых активов этих компаний будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

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

4. УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ

а. Общая информация

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

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

Совет директоров несет общую ответственность за организацию системы управления рисками Группы и надзор за функционированием этой системы. Политика Группы по управлению рисками разработана с

целью выявления и анализа рисков, которым подвергается Группа, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений.

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

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 заказчиков, денежными средствами и их эквивалентами, займами выданными.

Группа размещает денежные средства и их эквиваленты только в тех банках, которые на дату осуществления вклада имеют минимальный риск дефолта.

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого покупателя. Группой принята политика, согласно которой кредитоспособность каждого контрагента анализируется по отдельности, прежде чем ему будут предложены стандартные условия сотрудничества. Группа анализирует внешнюю информацию, такую как сведения о контрагенте в перечне неблагонадежных компаний, индексы осмотрительности, отсутствие сведений о том, что контрагент находится в процессе ликвидации или банкротстве и прочую информацию. Контрагенты, которые не соответствуют требованиям Группы в отношении кредитоспособности, могут осуществлять сделки с Группой только на условиях предоплаты.

c. 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.

d. Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль 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.

e. Валютный риск

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

f. Процентный риск

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

5. ВЫБЫВАЮЩАЯ ГРУППА, ПРЕДНАЗНАЧЕННАЯ ДЛЯ ПРОДАЖИ**ОАО «Управление монолитного индивидуального строительства»**

В 2017 году руководство приняло решение продать компанию ОАО «УМИС». Соответственно, данная компания представлена как выбывающая группа, предназначенная для продажи. Компания была продана связанной стороне 30 сентября 2018 года за 85 тыс. рублей.

Активы компании ОАО «УМИС» полностью обесценены, данная выбывающая группа состоит только из обязательств.

По состоянию на 30 сентября 2018 года и 31 декабря 2017 года данная выбывающая группа включала следующие обязательства:

	30 сентября 2018	31 декабря 2017
Обязательства, классифицированные в категорию предназначенных для продажи		
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(3 499 843)	(3 401 016)
Займы полученные	(841 580)	(841 580)
Денежные средства и их эквиваленты	98	98
	(4 341 325)	(4 242 498)

Сумма накопленной прибыли/(убытка), признанная в составе совокупного дохода/(расхода) выбывающей группы за 2018 и 2017 год выглядела следующим образом:

	2018	2017
Выручка	-	1 946
Себестоимость	-	(1 494)
Валовая прибыль	-	452
Административные расходы	(293)	(2 116)
Финансовые доходы	-	19
Прочие доходы/(расходы), нетто	(2 019)	26 447
Прибыль/(убыток) до налогообложения	(2 312)	24 802
Доход по налогу на прибыль	-	18
Общий совокупный доход/(расход) за отчетный год, приходящийся на	(2 312)	24 820
Акционеров материнской компании	(1 873)	20 107
Неконтролирующие доли участия	(439)	4 713

	30 сентября 2018	31 декабря 2017
Потоки денежных средств по прекращенной деятельности		
Потоки денежных средств, направленных на операционную деятельность	(98)	-
Потоки денежных средств от / (направленных на) инвестиционной деятельности	-	-
Потоки денежных средств от / (направленных на) финансовую деятельность	-	-
	(98)	-

Результат выбытия представлен в таблице ниже:

	30 сентября 2018
Чистые активы и обязательства за вычетом денежных средств и их эквивалентов	(4 341 423)
Возмещение, полученное денежными средствами	85
Выбывшие суммы денежных средств	(98)
Прибыль от продажи прекращенной деятельности	4 341 410

ООО «Туапсинский цементный завод»

25 сентября 2018 года Группа продала компанию ООО «Туапсинский цементный завод» за 5 тыс. рублей.

По состоянию на 25 сентября 2018 года данная выбывающая группа включала следующие активы и обязательства:

	25 сентября 2018
Активы и обязательства компании ООО «Туапсинский цементный завод»	
Основные средства	3 851
Запасы	19
Денежные средства и их эквиваленты	66
Торговая и прочая дебиторская задолженность	6 306
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(103 207)
Займы полученные	(4 215)
	(97 180)

Сумма убытка, признанного в составе совокупного дохода/(расхода), выбывающей группы за 2018 год выглядела следующим образом:

	2018
Выручка	8 228
Себестоимость	(108)
Валовая прибыль	8 120
Общехозяйственные и административные расходы	(12 704)
Финансовые расходы	(3 120)
Прочие расходы, нетто	(626)
Убыток до налогообложения	(8 330)
Доход по налогу на прибыль	-
Общий совокупный убыток за отчетный год, приходящийся на	(8 330)
Акционеров материнской компании	(8 330)
Неконтролирующие доли участия	-

**25 сентября
2018**

Потоки денежных средств по прекращенной деятельности

Потоки денежных средств, направленных на операционную деятельность	(29)
Потоки денежных средств от/(направленных на) инвестиционной деятельности	-
Потоки денежных средств от / (направленных на) финансовую деятельность	-
	(29)

Результат выбытия представлен в таблице ниже:

	25 сентября 2018
Чистые активы и обязательства за вычетом денежных средств и их эквивалентов	97 246
Возмещение, полученное денежными средствами	5
Выбывшие суммы денежных средств	(66)
Прибыль от продажи прекращенной деятельности	97 185

6. ВЫРУЧКА ОТ РЕАЛИЗАЦИИ

	2018	2017	2016
Выручка от продажи недвижимости	1 832 086	-	-
Выручка от инвестиционной собственности, переданной в аренду	134 097	168 814	221 341
Выручка от реализации железобетонных изделий	54 127	46 144	22 852
Выручка от связанных сторон (см. примечание 27)	3 337	8 041	29 711
Выручка по услугам техзаказчика от связанных сторон (см. примечание 27)	-	51 719	83 996
Выручка по услугам техзаказчика	-	27 492	1 266
Прочая выручка	67 471	37 774	27 019
	2 091 118	339 984	386 185

Основные изменения в структуре выручки в 2018 году по сравнению с 2017 и 2016 годами: сокращение выручки от инвестиционной собственности, переданной в аренду, и увеличение выручки от продажи недвижимости, связаны с началом строительства и продаж объектов недвижимости в ЖК «Береговой», расположенному по адресу: г. Москва, Береговой проезд 3, и ЖК «Баланс», расположенному по адресу: г. Москва, Рязанский проспект 26. Отсутствие выручки от услуг технического заказчика в 2018 году связано с тем, что проекты, по которым Группа оказывала услуги технического заказчика, были завершены.

В следующей таблице представлена информация о дебиторской задолженности, активах и обязательствах по договорам с покупателями объектов недвижимости:

	31 декабря 2018	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия, которая включена в состав дебиторской задолженности	45 340	-	-	-
Обязательства по договорам с покупателями	(2 110 261)	-	-	-
	(2 064 921)	-	-	-

Дебиторская задолженность по договорам долевого участия относится к правам Группы на возмещение за услуги застройщика, которые были выполнены, но по графику платежей, предусмотренному договорами с покупателями объектов недвижимости, еще не должны быть оплачены.

К обязательствам по договорам с покупателями Группа относит авансы, полученные по договорам купли-продажи объектов недвижимости.

В таблице ниже приведен планируемый график признания полученных по состоянию на отчетную дату авансов по договорам купли-продажи объектов недвижимости в качестве выручки.

Планируемый период признания выручки	Сумма, в тыс. руб.
4 квартал 2019 года	1 288 152
2 квартал 2020 года	780 006
4 квартал 2020 года	42 103

7. СЕБЕСТОИМОСТЬ ПРОДАЖ

	2018	2017	2016
Услуги субподрядных организаций	837 485	-	5 036
Оплата труда персонала	69 443	99 329	127 351
Расходы по аренде	45 977	68 543	47 941
Материальные затраты	38 582	30 415	51 093
Коммунальные услуги	32 246	31 446	55 232
Прочие услуги сторонних организаций	18 657	4 515	19 620
Комиссионные и агентские расходы	13 520	80 645	2 287
Расходы по охране	11 819	18 549	20 651
Расходы по содержанию активов	5 666	4 415	15 859
Амортизация основных средств и инвестиционной собственности	3 755	9 528	1 175
Прочие услуги от связанных сторон (см. примечание 27)	3 664	11 050	28 760
Прочие налоги	1 125	909	3 590
Прочая себестоимость	3 179	14 174	13 995
	1 085 118	373 518	392 590

Изменения в структуре себестоимости продаж в 2018 году по сравнению с 2017 и 2016 годом связаны в основном с началом строительства и продаж объектов недвижимости в ЖК «Береговой», расположенному по адресу: г. Москва, Береговой проезд 3, и ЖК «Баланс», расположенному по адресу: г. Москва, Рязанский проспект 26.

8. ОБЩЕХОЗЯЙСТВЕННЫЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	2018	2017	2016
Оплата труда персонала	278 766	87 132	94 229
Услуги от связанных сторон (см. примечание 27)	30 967	10 885	40 597
Прочие налоги	19 858	23 277	13 516
Прочие услуги сторонних организаций	14 591	782	1 645
Материалы	12 471	4 760	5 389
Аудиторские и консультационные услуги	9 286	831	405
Расходы на программное обеспечение	6 675	1 537	1 931
Услуги, связанные с персоналом	5 927	-	3
Информационные услуги	5 912	10 374	18 378
Услуги по содержанию активов	4 563	7 591	6 555
Амортизация основных средств	3 349	3 951	3 871
Расходы по аренде	2 527	3 356	896
Юридические услуги	2 143	388	4 400
Представительские расходы	642	3 337	1 557
Расходы по охране и пожарной безопасности	-	5 158	5 165
Прочие общехозяйственные и административные расходы	776	11 137	2 116

2018	2017	2016
398 453	174 496	200 653

Существенное увеличение общехозяйственных и административных расходов в 2018 году по сравнению с 2017 и 2016 годом связано в основном с началом строительства объектов недвижимости в ЖК «Береговой», расположенному по адресу: г. Москва, Береговой проезд 3, и ЖК «Баланс», расположенному по адресу: г. Москва, Рязанский проспект 26, и увеличением в связи с этим штата сотрудников.

9. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	2018	2017	2016
Маркетинговые услуги	162 083	879	-
Комиссионные и агентские вознаграждения	82 947	14 460	20 090
Услуги по страхованию активов	48 637	-	-
Расходы по аренде	46 188	-	-
Оплата труда персонала	23 121	584	499
Услуги по регистрации имущества	19 181	-	-
Юридические услуги	13 079	-	-
Услуги по содержанию активов	5 606	-	-
Участие в выставках, ярмарках	5 201	12 880	7 726
Прочие коммерческие расходы	16 409	5	81
	422 452	28 808	28 396

Существенное увеличение коммерческих расходов в 2018 году по сравнению с 2017 и 2016 годом связано в основном с началом строительства и продаж объектов недвижимости в ЖК «Береговой», расположенному по адресу: г. Москва, Береговой проезд 3, и ЖК «Баланс», расположенному по адресу: г. Москва, Рязанский проспект 26.

10. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ДОХОДЫ, НЕТТО

	2018	2017	2016
Доходы от уступки прав требований по связанным сторонам (см. примечание 27)	124 278	-	-
Восстановление/(начисление) резерва по запасам	40 963	6 326	(410)
Восстановление/(начисление) резерва по сомнительным долгам	36 538	(5 233)	52 864
Восстановление/(начисление) резерва по сомнительным долгам от связанных сторон (см. примечание 27)	24 813	36 919	(49 061)
Прибыль/(убыток) от изменения стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	16 716	3 862	(1 449)
Доходы/(расходы) от уступки прав требований	9 756	(124)	(167)
Списание кредиторской задолженности	4 119	3 055	6 637
Прибыль/(убыток) прошлых лет	84	881	(482)
Списание дебиторской задолженности	(2 307)	-	-
Доходы/(расходы) от выбытия основных средств	(6 995)	-	10 123
Штрафы, пени и неустойки к получению/(уплате)	(16 904)	13 239	43 458
Расходы на благотворительность	(21 167)	(4 500)	(116)
Списание кредиторской задолженности по связанным сторонам (см. примечание 27)	-	-	43 552
Доход от выбытия основных средств по связанным сторонам (см. примечание 27)	-	-	7 008
Списание займов выданных	-	-	(7 942)
Прочие доходы /(расходы), нетто	6 749	(775)	(468)
Прочие доходы/(расходы), нетто по связанным сторонам (см. примечание 27)	(1 647)	(4 590)	444
	214 996	49 060	103 991

В состав дохода от уступки права требования по связанным сторонам в 2018 году входит доход в сумме 121 277 тыс. руб., полученный Группой от покупки дебиторской задолженности связанной стороны у третьей стороны с дисконтом. Первоначально данная дебиторская задолженность принадлежала связанной стороне Группы. В 2016 году была введена процедура внешнего наблюдения в отношении данной компании и по решению общего собрания кредиторов дебиторская задолженность в сумме 258 844 тыс. руб. была выставлена на открытые торги. Компания, являющаяся третьей стороной по отношению к Группе, выкупила данную дебиторскую задолженность за 6 106 тыс. руб. 20 марта 2017 года. Так как Группа имела задолженность перед связанной стороной и возможность через общего акционера оказать влияние на связанную сторону для получения денежных средств в оплату дебиторской задолженности, 27 августа 2018 года Группа выкупила данную дебиторскую задолженность у третьей стороны за 5 168 тыс. рублей и погасила денежными средствами свое обязательство перед связанной стороной, получив при этом от связанной стороны денежные средства в счет частичной оплаты приобретенной дебиторской задолженности.

11. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

	2018	2017	2016
Финансовые доходы			
Доходы от дисконтирования финансовых инструментов	405 409	-	-
Проценты к получению от связанных сторон (см. примечание 27)	108 781	117 293	99 773
Проценты к получению	32 541	2 417	1 853
Прочие финансовые доходы от связанных сторон (см. примечание 27)	1 558	-	-
Положительные курсовые разницы, нетто	-	5 970	3 572
	548 289	125 680	105 198
Финансовые расходы			
Проценты к уплате	304 353	9 196	2 144
Отрицательные курсовые разницы	26 362	-	-
Проценты к уплате связанным сторонам (см. примечание 27)	1 643	8 136	5 937
	332 358	17 332	8 081
Нетто-величина финансовых доходов за период	215 931	108 348	97 117

12. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ**а. Суммы, признанные в составе прибыли и убытка**

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

	2018	2017	2016
Налог на прибыль			
Текущий налог на прибыль	(6 848)	2 685	(4 298)
Возникновение и восстановление временных разниц	(31 037)	(5 260)	2 424
Изменение величины налогового убытка, перенесенного на будущие периоды	(8 571)	11 512	(125)
Доход /(расход) по налогу на прибыль от продолжающейся деятельности	(46 456)	8 937	(1 999)

б. Сверка эффективной ставки налога:

	2018	2017	2016
Прибыль/ (убыток) до налогообложения от продолжающейся деятельности	625 867	(79 428)	(40 113)
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(125 173)	15 886	8 023
(Расходы)/доходы, не подлежащие вычету	78 717	(6 949)	(10 022)
	(46 456)	8 937	(1 999)

с. Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	Активы				31 декабря 2018	Обязательства			Нетто-величина			
	31 декабря 2018	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016		31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016	31 декабря 2018	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016
Основные средства и инвестиционная собственность	2 310	1 528	-	-	(737 646)	(843 920)	(1 163 503)	(1 154 657)	(735 336)	(842 392)	(1 163 503)	(1 154 657)
Запасы	-	9 673	9 388	554	(277 997)	(323 931)	-	(3 792)	(277 997)	(314 258)	9 388	(3 238)
Кредиты и займы	-	-	-	-	(31 211)	-	-	-	(31 211)	-	-	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность	117 566	273	653	425	(6 349)	(11 569)	(9 224)	(7 640)	111 217	(11 296)	(8 571)	(7 215)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	80 630	-	-	-	(344 320)	-	-	-	(263 690)	-	-	-
Инвестиции	11 661	13 627	13 627	13 627	-	-	-	-	11 661	13 627	13 627	13 627
Налоговый убыток, перенесенный на будущие периоды	20 072	28 643	17 131	17 256	-	-	-	-	20 072	28 643	17 131	17 256
Налоговые активы/(обязательства)	232 239	53 744	40 799	31 862	(1 397 523)	(1 179 420)	(1 172 727)	(1 166 089)	-	-	-	-
Зачет налога	(232 239)	(53 744)	(40 799)	(31 862)	232 239	53 744	40 799	31 862	-	-	-	-
Чистые налоговые активы/(обязательства)	-	-	-	-	(1 165 284)	(1 125 676)	(1 131 928)	(1 134 227)	(1 165 284)	(1 125 676)	(1 131 928)	(1 134 227)

d. Движение временных разниц в течении периода

	1 января 2016	Признано в составе прибыли или убытка	31 декабря 2016	Признано в составе прибыли или убытка	Перевод инвестиционной собственности в состав запасов	31 декабря 2017	Признано в составе прибыли или убытка	Перевод инвестиционной собственности в состав запасов	31 декабря 2018
Основные средства и инвестиционная собственность	(1 154 657)	(8 846)	(1 163 503)	(2 820)	323 931	(842 392)	(11 763)	118 819	(735 336)
Запасы	(3 238)	12 626	9 388	285	(323 931)	(314 258)	155 080	(118 819)	(277 997)
Кредиты и займы	-	-	-	-	-	-	(31 211)	-	(31 211)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(7 215)	(1 356)	(8 571)	(2 725)	-	(11 296)	122 513	-	111 217
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	-	-	-	-	-	(263 690)	-	(263 690)
Инвестиции	13 627	-	13 627	-	-	13 627	(1 966)	-	11 661
Налоговый убыток, перенесенный на будущие периоды	17 256	(125)	17 131	11 512	-	28 643	(8 571)	-	20 072
Чистые налоговые активы/(обязательства)	(1 134 227)	2 299	(1 131 928)	6 252	-	(1 125 676)	(39 608)	-	(1 165 284)

13. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

	Здания и сооружения	Установки, машины и оборудование	Транспорт	Прочие	Итого
<i>Первоначальная стоимость</i>					
Сальдо на 1 января 2016 года	40 170	5 665	11 202	27 149	84 186
Поступления	12 204	3 853	-	3 043	19 100
Выбытия	(779)	(1 900)	-	(11 811)	(14 490)
Перемещения в инвестиционную собственность, нетто (см. примечание 14)	(5 056)	-	-	-	(5 056)
Сальдо на 31 декабря 2016 года	46 539	7 618	11 202	18 381	83 740
Поступления	-	586	-	208	794
Выбытия	-	(656)	-	(10 027)	(10 683)
Перемещения в инвестиционную собственность нетто (см. примечание 14)	(5 453)	-	-	-	(5 453)
Сальдо на 31 декабря 2017 года	41 086	7 548	11 202	8 562	68 398
Поступления	9 059	12 578	894	6 387	28 918
Выбытия	(13 464)	(7 569)	(4 439)	(8 721)	(34 193)
Перемещения из инвестиционной собственности, нетто (см. примечание 14)	8 544	-	-	-	8 544
Сальдо на 31 декабря 2018 года	45 225	12 557	7 657	6 228	71 667

	Здания и сооружения	Установки, машины и оборудование	Транспорт	Прочие	Итого
Накопленная амортизация					
Сальдо на 1 января 2016 года	(687)	(4 717)	(8 687)	(26 544)	(40 635)
Амортизация за отчетный период	(1 661)	(533)	(539)	(370)	(3 103)
Амортизация выбывших основных средств	57	1 409	-	11 780	13 246
Сальдо на 31 декабря 2016 года	(2 291)	(3 841)	(9 226)	(15 134)	(30 492)
Амортизация за отчетный период	(6 175)	(3 279)	(539)	(1 543)	(11 536)
Амортизация выбывших основных средств	-	190	-	10 027	10 217
Сальдо на 31 декабря 2017 года	(8 466)	(6 930)	(9 765)	(6 650)	(31 811)
Амортизация за отчетный период	(4 292)	(1 144)	(586)	(1 807)	(7 829)
Амортизация выбывших основных средств	9 014	2 532	4 439	4 606	20 591
Сальдо на 31 декабря 2018 года	(3 744)	(5 542)	(5 912)	(3 851)	(19 049)
Балансовая стоимость					
На 1 января 2016 года	39 483	948	2 515	605	43 551
На 31 декабря 2016 года	44 248	3 777	1 976	3 247	53 248
На 31 декабря 2017 года	32 620	618	1 437	1 912	36 587
На 31 декабря 2018 года	41 481	7 015	1 745	2 377	52 618

Балансовая стоимость основных средств, находящихся в залоге на 31 декабря 2018 года составляет 19 550 тыс. рублей (на 31 декабря 2017 года: 16 670 тыс. руб., на 31 декабря 2016 года: 28 988 тыс. руб., на 1 января 2016 года: 26 127 тыс. руб.)

14. ИНВЕСТИЦИОННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

	Здания и сооружения	Права аренды	Итого
<i>Первоначальная стоимость</i>			
Сальдо на 1 января 2016 года	84 674	5 967 544	6 052 218
Перемещения из основных средств, нетто (см. примечание 13)	5 056	-	5 056
Сальдо на 31 декабря 2016 года	89 730	5 967 544	6 057 274
Перемещения из основных средств, нетто (см. примечание 13)	5 453	-	5 453
Перемещения в состав незавершенного строительства	-	(1 619 655)	(1 619 655)
Сальдо на 31 декабря 2017 года	95 183	4 347 889	4 443 072
Перемещения в состав незавершенного строительства (см. примечание 17)	-	(594 096)	(594 096)
Перемещения в основные средства, нетто (см. примечание 13)	(8 544)	-	(8 544)
Сальдо на 31 декабря 2018 года	86 639	3 753 793	3 840 432
<i>Накопленная амортизация</i>			
Сальдо на 1 января 2016 года	-	-	-
Амортизация за отчетный период	(1 943)	-	(1 943)
Сальдо на 31 декабря 2016 года	(1 943)	-	(1 943)
Амортизация за отчетный период	(1 943)	-	(1 943)
Сальдо на 31 декабря 2017 года	(3 886)	-	(3 886)
Амортизация за отчетный период	(1 445)	-	(1 445)
Сальдо на 31 декабря 2018 года	(5 331)	-	(5 331)
<i>Балансовая стоимость</i>			
На 1 января 2016 года	84 674	5 967 544	6 052 218
На 31 декабря 2016 года	87 787	5 967 544	6 055 331
На 31 декабря 2017 года	91 297	4 347 889	4 439 186
На 31 декабря 2018 года	81 308	3 753 793	3 835 101

Балансовая стоимость объектов инвестиционной собственности, находящихся в залоге на 31 декабря 2018 года составляет 78 300 тыс. рублей (на 31 декабря 2017 года: 83 262 тыс. руб., на 31 декабря 2016 года: 86 346 тыс. руб., на 1 января 2016 года: 77 969 тыс. руб.)

Выручка от сдачи инвестиционной собственности в аренду в 2018 году составила 134 097 тыс. руб. (в 2017 году: 168 814 тыс. руб., в 2016 году: 221 341 тыс. руб. (см. примечание 0)).

Инвестиционная собственность включает в себя права аренды земельных участков с неопределённым будущим использованием. Для определения справедливой стоимости прав аренды земельных участков, которая была использована в качестве условной первоначальной стоимости, Группа привлекала внешних независимых экспертов по оценке недвижимости, имеющих надлежащую признанную профессиональную квалификацию и недавний опыт оценки данной категории недвижимости.

Для определения справедливой стоимости земельных участков, которые по существу готовы к началу выполнения проектов по строительству недвижимости, Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков. Справедливая стоимость участков, оцененных с помощью данного метода, на 31 декабря 2018 года составила 3 753 793 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 года, 31 декабря 2016 и 1 января 2016 года 4 347 889 тыс. руб., 5 967 544 тыс. руб. и 5 967 544 тыс. руб., соответственно).

При использовании данного метода Группа применяла следующие основные допущения:

- Цены продажи прогнозировались исходя из цен продажи на аналогичную недвижимость на дату оценки;
- При определении возмещаемой величины проектов потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставке в среднем 25,2% - 25,7%.

Амортизация по инвестиционной собственности признается в составе себестоимости.

15. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

	Веб-сайт	Программное обеспечение и лицензии	Видеоролики и изображения	Прочие НМА	Итого
<i>Первоначальная стоимость</i>					
Сальдо на 1 января 2016 года	200	1 296	-	998	2 494
Выбытия	-	(275)	-	-	(275)
Сальдо на 31 декабря 2016 года	200	1 021	-	998	2 219
Поступления	250	-	-	-	250
Выбытия	-	(342)	-	-	(342)
Сальдо на 31 декабря 2017 года	450	679	-	998	2 127
Поступления	3 384	1 167	3 450	-	8 001
Выбытия	(48)	(679)	-	(897)	(1 624)
Сальдо на 31 декабря 2018 года	3 786	1 167	3 450	101	8 504
<i>Накопленная амортизация</i>					
Сальдо на 1 января 2016 года	(16)	-	-	(206)	(222)
Амортизация за отчетный период	(96)	-	-	(220)	(316)
Сальдо на 31 декабря 2016 года	(112)	-	-	(426)	(538)
Амортизация за отчетный период	(88)	-	-	(220)	(308)
Сальдо на 31 декабря 2017 года	(200)	-	-	(646)	(846)
Амортизация за отчетный период	(524)	(233)	(623)	(100)	(1 480)
Амортизация по выбывшим объектам	-	-	-	693	693
Сальдо на 31 декабря 2018 года	(724)	(233)	(623)	(53)	(1 633)
<i>Балансовая стоимость</i>					
На 1 января 2016 года	184	1 296	-	792	2 272
На 31 декабря 2016 года	88	1 021	-	572	1 681

	Веб-сайт	Программное обеспечение и лицензии	Видеоролики и изображения	Прочие НМА	Итого
На 31 декабря 2017 года	250	679	-	352	1 281
На 31 декабря 2018 года	3 062	934	2 827	48	6 871

16. ИНВЕСТИЦИИ

Участие Группы в объектах инвестиций включает инвестиции в ассоциированные компании, учитываемые по методу долевого участия, и долевые финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

а. Инвестиции в ассоциированные компании

В таблицах ниже представлена доля участия Группы в ассоциированных компаниях, балансовая стоимость инвестиций в ассоциированные компании и информация о суммах в отношении ассоциированных компаний, признанных в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе:

Наименование ассоциированных компаний	Страна осуществления деятельности	Доля участия Группы			
		31 декабря 2018	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016
АО «Московский завод железобетонных изделий и труб» (АО «МЗЖБИиТ»)	Россия	30,38%	5,69%*	5,69%*	5,69%*
АО «МАЗД»	Россия	20%	20%	20%	20%
АО «Центральная ипотечная компания» (АО «ЦИК»)	Россия	25%	25%	25%	25%

*На 31 декабря 2017, 31 декабря 2016 и 1 января 2016 года инвестиция учитывалась как финансовый актив, оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Наименование ассоциированных компаний	Балансовая стоимость инвестиций в ассоциированные компании			
	31 декабря 2018	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016
АО «Московский завод железобетонных изделий и труб» (АО «МЗЖБИиТ»)	1 016 553	-	-	-
АО «МАЗД»	117 231	109 960	110 092	116 223
АО «Центральная ипотечная компания» (АО «ЦИК»)	8 355	8 752	8 618	8 254
Итого	1 142 139	118 712	118 710	124 477

Наименование ассоциированных компаний	Доля в прибыли/(убытке) ассоциированных компаний		
	2018	2017	2016
АО «МАЗД»	7 271	(132)	(6 131)
АО «Московский завод железобетонных изделий и труб» (АО «МЗЖБИиТ»)	2 971	-	-
АО «Центральная ипотечная компания» (АО «ЦИК»)	(397)	134	364
Итого	9 845	2	(5 767)

Ассоциированные компании

АО «Московский завод железобетонных изделий и труб» (АО «МЗЖБИиТ»)

АО «МЗЖБИиТ» осуществляет деятельность по сдаче производственных помещений в аренду. Также в компании ведутся подготовительные работы для начала строительства второй и третьей очереди ЖК «Береговой». Застройщиком по первой очереди строительства выступает дочерняя компания Группы ООО «Малахит».

В 2018 году Группа приобрела 24,69% акций компании АО «МЗЖБИиТ», в результате чего инвестиция в данную компанию была переведена из состава строки: «Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток» в строку: «Инвестиции в ассоциированные компании» отчета о финансовом положении.

Ниже представлена обобщённая финансовая информация из отчета о финансовом положении и результаты деятельности АО «МЗЖБИиТ» за год, закончившийся 31 декабря 2018 года и по состоянию на эту дату.

	31 декабря 2018
Внеоборотные активы	4 405 884
Оборотные активы	79 382
Долгосрочные обязательства	936 891
Краткосрочные обязательства	202 163
Чистые активы	3 346 212
	2018
Выручка	127 670
Себестоимость	(76 489)
Валовая прибыль	51 180
Коммерческие расходы	(7 415)
Общехозяйственные и административные расходы	(12 264)
Прочие операционные доходы, нетто	3 668
Операционная прибыль	35 169
Финансовые доходы	1 981
Финансовые расходы	(9 374)
Прибыль до налогообложения	27 777
Налог на прибыль	(4 305)
Прибыль за год	23 471
Итого общий совокупный доход за год, в том числе	23 471
до даты приобретения Группой 24,69% акций АО «МЗЖБИиТ» и перевода инвестиции в АО «МЗЖБИиТ» из категории «Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток» в категорию «Инвестиции в ассоциированные компании»	13 692
после даты приобретения Группой 24,69% акций АО «МЗЖБИиТ» и перевода инвестиции в АО «МЗЖБИиТ» из категории «Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток» в категорию «Инвестиции в ассоциированные компании»	9 780
В таблице ниже представлена сверка обобщенной финансовой информации АО «МЗЖБИиТ» с балансовой стоимостью инвестиции Группы:	
Чистые активы на дату перевода инвестиции в АО «МЗЖБИиТ» в категорию «Инвестиции в ассоциированные компании»	3 336 433
Прибыль за период	9 780
Чистые активы на 31 декабря 2018 года	3 346 212
Доля Группы в чистых активах	1 016 553
Балансовая стоимость на 31 декабря 2018 года	1 016 553

АО «МАЗД»

В отчетных периодах АО «МАЗД» осуществляло деятельность по сдаче производственных помещений в аренду. Основными активами компании являются права аренды земельных участков общей площадью 6,25 гектаров, на которых расположены здания компании, сдаваемые в аренду. Компания с помощью привлеченного внешнего эксперта по оценке, имеющего надлежащую признанную профессиональную квалификацию и недавний опыт оценки аналогичных объектов недвижимости, определила справедливую стоимость данного актива на 1 января 2016 года, чтобы использовать ее в качестве условной первоначальной стоимости.

Ниже представлена обобщённая финансовая информация из отчета о финансовом положении и результаты деятельности АО «МАЗД» за годы, закончившиеся 31 декабря 2018, 31 декабря 2017, 31 декабря 2016 года, и по состоянию на 31 декабря 2018, 31 декабря 2017, 31 декабря 2016 и 1 января 2016 года.

	31 декабря 2018	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016
Внеоборотные активы	1 043 204	1 068 809	1 084 453	1 041 961
Оборотные активы	76 598	46 380	62 662	55 373
Долгосрочные обязательства	420 418	482 171	497 936	432 348
Краткосрочные обязательства	113 227	83 217	98 719	83 870
Чистые активы	586 157	549 801	550 460	581 116
Доля Группы в чистых активах ассоциированной компании	117 231	109 960	110 092	116 223

	2018	2017	2016
Выручка	139 485	123 013	110 226
Себестоимость	(86 611)	(94 441)	(89 696)
Валовая прибыль	52 874	28 572	20 530
Коммерческие расходы	(11 786)	(11 540)	(7 568)
Общехозяйственные и административные расходы	(14 865)	(14 869)	(16 959)
Прочие операционные доходы/(расходы), нетто	2 279	10 246	(14 899)
Операционная прибыль/(убыток)	28 502	12 409	(18 896)
Финансовые доходы	7 819	28 607	11 428
Финансовые расходы	(8 848)	(39 888)	(27 805)
Прибыль/(убыток) до налогообложения	27 473	1 128	(35 273)
Налог на прибыль	8 883	(1 787)	4 617
Прибыль/(убыток) за год	36 356	(659)	(30 656)
Итого общий совокупный доход/(расход) за год	36 356	(659)	(30 656)
Доля Группы в прибыли/(убытке) ассоциированной компании	7 271	(132)	(6 131)

АО «Центральная ипотечная компания» (АО «ЦИК»)

Основным видом деятельности АО «ЦИК» является предоставление кредитов на покупку объектов недвижимости.

Ниже представлена обобщённая финансовая информация из отчета о финансовом положении и результаты деятельности АО «ЦИК» за годы, закончившиеся 31 декабря 2018, 31 декабря 2017, 31 декабря 2016 года, и по состоянию на 31 декабря 2018, 31 декабря 2017, 31 декабря 2016 и 1 января 2016 года.

	31 декабря 2018	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016
Внеоборотные активы	10 531	16 433	25 019	25 086
Оборотные активы	23 039	18 694	9 749	8 246
Долгосрочные обязательства	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства	150	121	296	316
Чистые активы	33 420	35 006	34 472	33 016
Доля Группы в чистых активах ассоциированной компании	8 355	8 752	8 618	8 254

	2018	2017	2016
Валовая прибыль	22	6	20
Общехозяйственные и административные расходы	(2 669)	(2 769)	(3 367)
Прочие операционные доходы/(расходы), нетто	(2 208)	209	1 239
Операционный убыток	(4 855)	(2 554)	(2 108)
Финансовые доходы	2 364	3 232	3 631
Финансовые расходы	(51)	-	-
Прибыль/(убыток) до налогообложения	(2 542)	678	1 523
Налог на прибыль	956	(144)	(67)
Прибыль/(убыток) за год	(1 586)	534	1 456
Итого общий совокупный доход/(расход) за год	(1 586)	534	1 456
Доля Группы в прибыли/(убытке) ассоциированной компании	(397)	134	364

в. Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Информация о финансовых активах, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, представлена ниже:

	АО «ККЖБИ9»	АО «МЗЖБИ иТ»	ПАО «БКСМ»	Итого
1 января 2016 года	332 226	191 388	-	523 614
Доля участия Группы на 1 января 2016 года	14%	5,69%		
Прибыль/ (убыток) от изменения стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в составе прочих операционных расходов	386	(1 835)	-	(1 449)
31 декабря 2016 года	332 612	189 553	-	522 165
Доля участия Группы на 31 декабря 2016 года	14%	5,69%		
Прибыль от изменения стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в составе прочих операционных расходов	3 696	166	-	3 862
31 декабря 2017 года	336 308	189 719	-	526 027
Доля участия Группы на 31 декабря 2017 года	14%	5,69%	0%	
Прибыль от изменения стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в составе прочих операционных расходов	15 937	779	-	16 716
Приобретение долевого финансового инструмента	-	-	43 115	43 115
Переведено в категорию «Инвестиции в ассоциированные компании» (см. примечание 16 а)	-	(190 498)	-	(190 498)
31 декабря 2018 года	352 245	-	43 115	395 360
Доля участия Группы на 31 декабря 2018 года	14%		2%	

Финансовые активы Группы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток полностью состоят из долевого финансового инструмента. Стоимость финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, рассчитывается как произведение доли участия Группы и чистых активов компании на отчетную дату. Прибыль или убыток от изменения стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, отражается в составе прочих операционных доходов или расходов в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

17. ЗАПАСЫ

	31 декабря 2018	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016
Незавершенное строительство	4 991 278	1 909 835	8 545	5 650
Сырье и расходные материалы	215 580	1 685	3 338	47 020
Готовая продукция и товары для перепродажи	34 781	3 689	73 006	79 303
Прочие запасы	6 399	410	288	398
	5 248 038	1 915 619	85 177	132 371
Резерв под обесценение запасов	(6 244)	(47 207)	(53 533)	(53 123)

Основную часть запасов составляют затраты по начавшемуся в 2017 и 2018 годах строительству ЖК «Береговой», расположенному по адресу: г. Москва, Береговой проезд 3, и ЖК «Баланс», расположенному по адресу: г. Москва, Рязанский проспект 26.

Стандартный операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается. В 2018 году сумма списания запасов до чистой возможной цены продажи, составила 0 тыс. руб. (в 2017 году: 0 тыс. руб., в 2016 году: 410 тыс. руб.). Восстановленная сумма таких списаний составила в 2018 году 40 963 тыс. руб. (в 2017 году: 6 326 тыс. руб., 2016 году 0 тыс. руб.). Списанные и восстановленные суммы отражены в составе прочих расходов.

Балансовая стоимость прав аренды на земельный участок, учтенная в составе незавершенного строительства, находящийся в залоге на 31 декабря 2018 года составляет 1 619 655 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 года: 0 тыс. руб., на 31 декабря 2016 года: 0 тыс. руб., на 1 января 2016 года: 0 тыс. руб.).

18. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2018	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016
Дебиторская задолженность по налогам и сборам	88 771	42 308	2 463	11 810
Торговая и прочая дебиторская задолженность от связанных сторон (см. примечание 27)	65 414	448 200	487 679	2 136 760
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия, заключенные в рамках строительства объектов недвижимости	45 340	-	-	-
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	39	2 224	8 644	8 820
Дебиторская задолженность по субподрядной деятельности	-	-	-	194 001
Прочая торговая дебиторская задолженность	51 909	11 931	16 154	85 783
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	251 473	504 663	514 940	2 437 174
Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности	(41 730)	(1 028 095)	(1 044 349)	(1 075 106)
Авансы выданные в рамках осуществления деятельности по строительству объектов недвижимости	283 429	-	-	-
Авансы выданные по прочей деятельности	18 494	152 375	22 014	33 031
Авансы выданные по прочей деятельности связанным сторонам (см. примечание 27)	1 410	8 184	37 514	3 944
Итого авансы выданные	303 333	160 559	59 528	36 975
Резерв под обесценение по авансам выданным	(39 106)	(320 803)	(359 286)	(370 074)
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность и авансы выданные	554 806	665 222	574 468	2 474 149
Итого резерв под обесценение по торговой и прочей дебиторской задолженности и авансам выданным	(80 836)	(1 348 898)	(1 403 635)	(1 445 180)

Ниже представлено изменение резерва по ожидаемым кредитным убыткам в отношении дебиторской задолженности:

	Резерв по ожидаемым кредитным убыткам по торговой и прочей дебиторской зadолженности	Резерв по ожидаемым кредитным убыткам по авансам выданным	Итого резерв по ожидаемым кредитным убыткам
Остаток на 1 января 2016 года	(1 075 106)	(370 074)	(1 445 180)
Восстановлено/(начислено) резерва	30 757	(26 954)	3 803
Использовано	-	37 742	37 742
Остаток на 31 декабря 2016 года	(1 044 349)	(359 286)	(1 403 635)
Восстановлено резерва	16 254	15 432	31 686
Использовано	-	23 051	23 051
Остаток на 31 декабря 2017 года	(1 028 095)	(320 803)	(1 348 898)
Восстановлено резерва	60 931	420	61 351
Реклассификация резерва в статью «Обязательства, связанные с активами, предназначенными для продажи» (см. примечание 5)	925 434	276 950	1 202 384
Использовано	-	4 327	4 327
Остаток на 31 декабря 2018 года	(41 730)	(39 106)	(80 836)

19. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	31 декабря 2018	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016
Остатки на банковских счетах - рубли	109 484	11 553	3 867	852
Депозиты до востребования	86 500	98 200	49 040	27 900
Касса	73	34	2	426
Денежные средства в пути	-	1	1	-
	196 057	109 788	52 910	29 178

Депозиты до востребования представляют собой депозиты с правом досрочного требования со сроком погашения до трех месяцев с момента приобретения. Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 24.

20. ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ

	Номинальная процентная ставка	31 декабря 2018	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016
Долгосрочные					
Займы выданные связанным сторонам (см. примечание 27)	11,50%	1 037 467	543 900	906 528	568 733
Займы выданные третьим сторонам	5,70%	637	16 172	-	-
		1 038 104	560 072	906 528	568 733
Краткосрочные					
Займы выданные связанным сторонам (см. примечание 27)	3,00% - 8,00%	212 334	516 393	66 743	54 792
Займы выданные третьим сторонам	0,00% - 18,00%	153 715	8 940	8 311	107 573
		366 049	525 333	75 054	162 365
		1 404 153	1 085 405	981 582	731 098

Займы выданные со ставкой ниже рыночной были дисконтированы с применением эффективной процентной ставки. Займы со сроком погашения менее одного года не пересчитывались.

Общая сумма дисконтированных займов на 31 декабря 2018 года составила: 0 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 года, 31 декабря и 1 января 2016 года: 680 488 тыс. руб., для пересчета применялась эффективная ставка процента 15,70%).

21. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ**а. Уставный капитал**

Прилагаемая финансовая отчетность является комбинированной по состоянию на 1 января 2016, 31 декабря 2016 и 31 декабря 2017 года и консолидированной по состоянию на 31 декабря 2018 года (см. примечание 2).

Уставный капитал на 31 декабря 2018 года:

	Количество выпущенных и полностью оплаченных обыкновенных акций, штук	Номинальная стоимость одной обыкновенной акции, руб.	Уставный капитал, руб.
АО «Главстрой»	450 000	1	450 000

Уставный капитал комбинированной Группы на 31 декабря 2017 года, 31 декабря 2016 года и на 1 января 2016 года:

	Количество выпущенных и полностью оплаченных обыкновенных акций, штук	Номинальная стоимость одной обыкновенной акции, руб.	Уставный капитал, руб.
АО «Главстрой»	450 000	1	450 000
ООО «Малахит»	-	-	10 000
АО «КЖБК-2»	48 200	10	482 000
			942 000

в. Добавочный капитал

	2018
Продажа компаний Группы связанным сторонам (см. примечание 5)	3 519 399
ОАО «УМИС»	3 420 990
ООО «Туапсинский цементный завод»	98 409
Продажа долевых финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, связанным сторонам	8 642
АО «Промгидромеханизация»	8 642
Приобретение долевых финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, у связанных сторон	43 111
ПАО «БКСМ»	43 111
Приобретение инвестиций в ассоциированные компании у связанных сторон	798 084
АО «МЗЖБИиТ»	818 084
ООО «Перовский комбинат строительных материалов»	(20 000)
Приобретение долей участия в дочерних компаниях у связанных сторон	(424 506)
АО «КЖБК-2»	(203 518)
ООО «Малахит»	(220 988)
	3 944 730

Продажа компаний Группы связанным сторонам

В 2018 году Группа продала свои доли участия в дочерних компаниях ОАО «УМИС» и ООО «Туапсинский цементный завод» связанным сторонам за 85 тыс. руб. и 5 тыс. руб., соответственно (см. примечание 5). Прибыль от выбытия, представляющая собой разницу между величиной чистых активов ОАО «УМИС» и ООО «Туапсинский цементный завод», неконтролирующей доли участия на дату выбытия и переданного возмещения, отражена как увеличение добавочного капитала.

Продажа долевых финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, связанным сторонам

В 2018 году Группа продала свою долю владения в АО «Промгидромеханизация» в размере 5,01% за 8 670 тыс. руб. связанной стороне. Справедливая стоимость данного долевого финансового актива на дату выбытия составляла 0 тыс. руб. Группа отразила эффект от выбытия как увеличение добавочного капитала.

Приобретение долевых финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, у связанных сторон

В 2018 году Группа приобрела 2% акций ПАО «БКСМ», которые были получены Компанией в качестве вклада в уставный капитал от непосредственного акционера Компании - ООО «Корпорация «Главмосстрой», Группа отразила разницу между переданным возмещением и стоимостью чистых активов данной компании на дату приобретения как увеличение добавочного капитала.

Приобретение инвестиций в ассоциированные компании у связанных сторон

В 2018 году Группа приобрела 24,69% акций компании АО «Московский завод железобетонных изделий и труб» у связанной стороны за 5 000 тыс. руб. и 20,56% компании ООО «Перовский комбинат строительных материалов» у связанной стороны за 20 000 тыс. рублей.

Группа отразила разницу между переданным возмещением и стоимостью чистых активов данных компаний на дату приобретения как увеличение добавочного капитала.

Приобретение долей участия в дочерних компаниях у связанных сторон

В 2018 году Группа увеличила долю владения в компаниях ООО «Малахит» и АО «КЖБК-2» на 100% и 76%, соответственно. Доля в уставном капитале ООО «Малахит» была приобретена у связанной стороны за 220 998 тыс. руб. 62% акции АО «КЖБК-2» были получены в качестве вклада в уставный капитал Компании от непосредственного акционера Компании - ООО «Корпорация «Главмосстрой», 19% акций АО «КЖБК-2» были приобретены у связанной стороны за 267 000 тыс. руб., 5% акций были проданы связанной стороне за 63 000 тыс. руб.

Данные компании находились под контролем Группы в 2016 и в 2017 году, показатели их финансовой отчетности складывалась построчно по соответствующим статьям активов, обязательств, собственных средств доходов и расходов с финансовой отчетностью прочих компаний, входящих в Группу (см. примечание 2). Группа отразила эффект от увеличения доли владения данными компаниями, представляющий собой разницу между переданным возмещением и величиной уставного капитала данных компаний как уменьшение добавочного капитала.

22. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

В данном примечании приводится информация о договорных условиях привлечения кредитов и займов. Информация о подверженности Группы риску изменения процентных ставок и валютному риску содержится в примечании 25.

	31 декабря 2018	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016
Долгосрочные обязательства				
Обеспеченный банковский кредит	1 137 071	-	-	-
Необеспеченные займы от связанных сторон (см. примечание 27)	441 369	348 963	73 435	43 079
Необеспеченные займы	266 737	-	39 848	133 574
Процент по обеспеченному банковскому кредиту к погашению	36 127	-	-	-
Проценты к погашению	26 645	-	1 176	77
Проценты к погашению от связанных сторон (см. примечание 27)	-	5 418	6 548	2 547
	1 907 949	354 381	121 007	179 277
Краткосрочные обязательства				
Необеспеченные займы от связанных сторон (см. примечание 27)	288 159	335 500	813 222	841 668
Проценты к погашению от связанных сторон (см. примечание 27)	88 865	100 826	409 546	407 488
Проценты к погашению	6 150	9 731	529	-
Необеспеченные займы	4 389	216 601	4 504	1 916
	387 563	662 658	1 227 801	1 251 072

В декабре 2018 года Группа открыла кредитную линию с лимитом 7 950 000 тыс. руб. под 10,75% со сроком погашения - до июня 2023 года на финансирование строительства ЖК «Баланс».

По открытой кредитной линии доступный остаток кредитных средств по состоянию на 31 декабря 2018 года составляет 7 300 000 тыс. руб.

Следующие активы находятся в залоге в качестве обеспечения кредитов и займов:

100% доли в уставном капитале ООО «Малахит» (см. примечание 28)

	31 декабря 2018	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016
Запасы (см. примечание 17)	1 619 655	-	-	-
Инвестиционная собственность (см. примечание 14)	78 300	83 262	86 346	77 969
Основные средства (см. примечание 13)	19 550	16 670	28 988	26 127
Итого	1 717 505	99 932	115 334	104 096

Условия погашения долга и график платежей

Условия и сроки платежей по непогашенным кредитам и займам были следующие:

	Валюта	Номинальная процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2018		31 декабря 2017	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченное обязательство	В рублях	10,50%	2023	1 173 198	1 173 198	-	-
	В рублях	0,00% - 15,00%	2018 - 2023	1 278 371	1 122 314	790 707	790 707
Необеспеченное обязательство	В долларах США	7,50%	2020	-	-	226 332	226 332
				2 451 569	2 295 512	1 017 039	1 017 039
	Валюта	Номинальная процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2016		1 января 2016	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Необеспеченное обязательство	В рублях	0,00% - 15,00%	2018 - 2023	1 307 785	1 307 785	1 430 349	1 430 349
	В долларах США	7,50%	2020	41 023	41 023	-	-
				1 348 808	1 348 808	1 430 349	1 430 349

Ниже представлена информация о денежных и неденежных изменениях в обязательствах Группы по полученным кредитам и займам:

	2018	2017	2016
На 1 января	1 017 039	1 348 808	1 430 349
Денежные изменения			
Получено кредитов и займов	3 974 833	510 591	72 944
Погашено кредитов и займов	(2 565 468)	(8 634)	(158 974)
Итого поступление / (погашение), нетто	1 409 365	501 957	(85 726)
Проценты уплаченные	(101 893)	(1 497)	(305)
	1 307 472	500 460	(86 031)
Неденежные изменения			
Дисконтирование	(156 057)	-	-
Проценты начисленные	149 583	17 332	8 077
Выбытие дочерней компании ООО «Туапсинский цементный завод» (см. примечание 5)	(50 945)	-	-
Курсовые разницы	26 363	(5 968)	(3 571)
Перевод в состав активов, предназначенных для продажи (см. примечание 5)	-	(841 580)	-
Прочие	2 057	(2 013)	(16)
	(28 999)	(832 229)	4 490
Итого изменения	1 278 473	(331 769)	(81 541)
На 31 декабря	2 295 512	1 017 039	1 348 808

23. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2018	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016
Авансы полученные по договорам купли-продажи объектов недвижимости	2 110 261	-	-	-
Кредиторская задолженность за аренду земельных участков*	1 358 051	-	61 427	-
Авансы полученные за услуги техзаказчика от связанной стороны (см. примечание 27)	450 563	2 853 089	2 759 534	2 478 186
Кредиторская задолженность за поставку продукции связанным сторонам (см. примечание 27)	418 852	418 852	418 852	418 852
Кредиторская задолженность за приобретение акций	225 998	-	-	-
Кредиторская задолженность за приобретение акций у связанных сторон (см. примечание 27)	214 566	-	-	-
Прочая кредиторская задолженность	190 753	122 809	186 212	186 783
Кредиторская задолженность по услугам субподряда от связанных сторон (см. примечание 27)	101 344	101 344	1 399 019	1 357 531
Прочие налоги к уплате	100 001	72 678	447 628	805 273
Кредиторская задолженность за покупку земельных участков	78 253	-	-	-
Кредиторская задолженность за покупку земельных участков у связанных сторон (см. примечание 27)	39 247	-	-	-
Прочая кредиторская задолженность, относящаяся к связанным сторонам (см. примечание 27)	32 238	69 591	118 952	182 297
Оценочные обязательства	23 910	9 605	15 518	21 309
Авансы полученные, прочие	12 124	74 133	89 409	86 496
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль	7 897	-	3 296	6 129
Авансы полученные от связанных сторон (см. примечание 27)	6 958	25 238	511 799	2 017 473
Задолженность перед персоналом	1 693	1 493	5 838	5 417
Кредиторская задолженность по услугам субподряда	-	-	1 137 599	1 131 041
	5 372 709	3 748 832	7 155 083	8 696 787

*В 2018 году в рамках подготовки к строительству объектов недвижимости на принадлежащих Группе на правах аренды земельных участках Группа подписала соглашение с Департаментом городского имущества г. Москвы о смене разрешенного использования земельных участков. В результате изменения вида

разрешенного использования величина арендной платы, которую Группа должна будет оплатить, существенно выросла. Договором предусмотрена оплата обязательства по аренде в рассрочку.

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску недостатка ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрываются в примечании 25.

Оценочные обязательства состоят из резервов по предстоящим отпускам.

Ниже представлено изменение резерва по предстоящим отпускам:

	Резерв по предстоящим отпускам
Сальдо на 1 января 2016 года	21 309
Начислено резерва	14 180
Восстановлено резерва	(563)
Использовано резерва	(19 408)
Сальдо на 31 декабря 2016 года	15 518
Начислено резерва	15 676
Использовано резерва	(14 693)
Реклассификация в состав активов, предназначенных для продажи (см. примечание 5)	(6 896)
Сальдо на 31 декабря 2017 года	9 605
Начислено резерва	38 170
Восстановлено резерва	(993)
Использовано резерва	(23 114)
Изменения в результате выбытия дочерней компании (см. примечание 5)	(167)
Присоединение компании	409
Сальдо на 31 декабря 2018 года	23 910

Начисление и восстановление резерва отражено в составе себестоимости, общехозяйственных и административных расходов, а также коммерческих расходов в составе статьи «Оплата труда персонала» (см. примечания 7, 8, 9)

24. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫХ ИНСТРУМЕНТОВ ПО КАТЕГОРИЯМ

В таблице ниже приведена сверка типов финансовых активов и обязательств в соответствии с оценочными критериями МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»:

	Финансовые активы и обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Итого
На 31 декабря 2018 года			
Займы выданные	1 404 153	-	1 404 153
Денежные средства и их эквиваленты	196 057	-	196 057
Торговая и прочая дебиторская задолженность	162 663	-	162 663
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	395 360	395 360
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(2 659 302)	-	(2 659 302)
Кредиты и займы полученные	(2 295 512)	-	(2 295 512)
	(3 191 941)	395 360	(2 796 581)
На 31 декабря 2017 года			
Займы выданные	1 085 405	-	1 085 405
Торговая и прочая дебиторская задолженность	460 131	-	460 131
Денежные средства и их эквиваленты	109 788	-	109 788
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	526 027	526 027
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(712 596)	-	(712 596)
Кредиты и займы полученные	(1 017 039)	-	(1 017 039)
	(74 311)	526 027	451 716
На 31 декабря 2016 года			
Займы выданные	981 582	-	981 582
Торговая и прочая дебиторская задолженность	503 833	-	503 833
Денежные средства и их эквиваленты	52 910	-	52 910
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	522 165	522 165
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(3 322 061)	-	(3 322 061)
Кредиты и займы полученные	(1 348 808)	-	(1 348 808)
	(3 132 544)	522 165	(2 610 379)

	Финансовые активы и обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Итого
На 1 января 2016 года			
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 416 544	-	2 416 544
Займы выданные	731 098	-	731 098
Денежные средства и их эквиваленты	29 178	-	29 178
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	523 614	523 614
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(3 276 504)	-	(3 276 504)
Кредиты и займы полученные	(1 430 349)	-	(1 430 349)
	(1 530 033)	523 614	(1 006 419)

25. УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ

а. Кредитный риск

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

Дебиторская задолженность организаций

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

Уровень кредитного риска

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

	31 декабря 2018	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016
Займы выданные	1 404 153	1 085 405	981 582	731 098
Денежные средства и их эквиваленты	196 057	109 788	52 910	29 178
Торговая и прочая дебиторская задолженность	162 663	460 131	503 833	2 416 544
	1 762 873	1 655 324	1 538 325	3 176 820

Денежные средства и их эквиваленты размещены в банках и финансовых институтах с кредитным рейтингом международных рейтинговых агентств не ниже:

Fitch Ratings	Standart & Poor's	Moody's
BBB-	B	Ba2

Убытки от обесценения

Суммы торговой и прочей дебиторской задолженности, сгруппированные по уровню ожидаемых кредитных убытков (который определялся на основании сроков просрочки задолженности в предыдущие периоды), по состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов составили:

Убытки от обесценения	Брутто	Обесценение	Брутто	Обесценение
	31 декабря 2018		31 декабря 2017	
До 90 дней	66 986	(23)	72 030	(30 191)
От 90 до 180 дней	776	(28)	99 167	(5 412)
От 180 до 365 дней	1 028	(129)	116 325	(9 868)
От 365 дней	135 603	(41 550)	1 200 704	(982 624)
	204 393	(41 730)	1 488 226	(1 028 095)

Суммы торговой и прочей дебиторской задолженности, сгруппированные по уровню ожидаемых кредитных убытков (который определялся на основании сроков просрочки задолженности в предыдущие периоды), по состоянию на 31 декабря 2016 и 1 января 2016 годов составили:

Убытки от обесценения	Брутто	Обесценение	Брутто	Обесценение
	31 декабря 2016		1 января 2016	
До 90 дней	208 759	(3 848)	186 461	(5 467)
От 90 до 180 дней	161 776	(3 731)	17 373	(1 210)
От 180 до 365 дней	97 412	(1 586)	32 565	(6 963)
От 365 дней	1 080 235	(1 035 184)	3 255 251	(1 061 466)
	1 548 182	(1 044 349)	3 491 650	(1 075 106)

Дебиторская задолженность по налогам и сборам не обесценивалась.

Авансы выданные, не являющиеся финансовыми активами, не включены.

Резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным не начислялся, так Группа не ожидает дефолта по данным финансовым инструментам.

В течение периода произошли следующие изменения в резерве под ожидаемые кредитные убытки торговой и прочей дебиторской задолженности:

	2018	2017	2016
Остаток на 1 января	(1 028 095)	(1 044 349)	(1 075 106)
Прекращенная деятельность (см. примечание 5)	925 434	-	-
(Начислено) /восстановлено резерва	60 931	16 254	30 757
Остаток на 31 декабря	(41 730)	(1 028 095)	(1 044 349)

в. Риск ликвидности

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

Риск соблюдения условий договоров

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

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств:

31 декабря 2018

	Срок до погашения			Итого
	Просроченная задолженность	Менее 1 года	От 1 до 5 лет	
Обеспеченные кредиты				
в рублях*	-	-	1 173 198	1 173 198
в долларах США*	-	-	-	-
Необеспеченные займы				
в рублях*	-	387 563	734 751	1 122 314
в долларах США*	-	-	-	-
		387 563	1 907 949	2 295 512
Итого займы	-			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	2 659 302	-	2 659 302
Итого кредиты и займы и торговая и прочая кредиторская задолженность	-	3 046 865	1 907 949	4 954 814

31 декабря 2017

	Срок до погашения			Итого
	Просроченная задолженность	Менее 1 года	От 1 до 5 лет	
Необеспеченные займы				
в рублях*	299 094	436 326	354 381	790 707
в долларах США*	-	226 332	-	226 332
Итого займы	299 094	662 658	354 381	1 017 039
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	712 596	-	712 596
Итого займы и торговая и прочая кредиторская задолженность	299 094	1 375 254	354 381	1 729 635

31 декабря 2016

	Просроченная задолженность	Срок до погашения		Итого
		Менее 1 года	От 1 до 5 лет	
Необеспеченные займы				
в рублях*	956 146	1 227 801	79 984	1 307 785
в долларах США*	-	-	41 023	41 023
Итого займы	956 146	1 227 801	121 007	1 348 808
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	3 322 061	-	3 322 061
Итого займы и торговая и прочая кредиторская задолженность	956 146	4 549 862	121 007	4 670 869

1 января 2016 года

	Просроченная задолженность	Срок до погашения		Итого
		Менее 1 года	От 1 до 5 лет	
Необеспеченные займы				
в рублях*	1 129 282	1 251 072	179 277	1 430 349
в долларах США*	-	-	-	-
Итого займы	1 129 282	1 251 072	179 277	1 430 349
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	3 276 504	-	3 276 504
Итого займы и торговая и прочая кредиторская задолженность	1 129 282	4 527 576	179 277	4 706 853

* - фиксированная ставка

с. Рыночный риск

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

d. Валютный риск

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

Подверженность валютному риску:

31 декабря 2018 года	Выражены в долларах США
Необеспеченные займы полученные	-
Общая величина, подверженная риску	-
31 декабря 2017 года	Выражены в долларах США
Необеспеченные займы полученные	226 332
Общая величина, подверженная риску	226 332
31 декабря 2016 года	Выражены в долларах США
Необеспеченные займы полученные	41 023
Общая величина, подверженная риску	41 023
1 января 2016 года	Выражены в долларах США
Необеспеченные займы полученные	-
Общая величина, подверженная риску	-

Курс рубля к доллару США по состоянию на 31 декабря 2018 года, 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года и на 1 января 2016 года составил 69,47, 57,60, 60,66 и 72,88 рубля за 1 доллар США, соответственно. Среднегодовой курс рубля к доллару США в указанные отчетные периоды составил 62,70, 58,31 и 67,03 рубля за 1 доллар США соответственно.

Анализ чувствительности

Повышение курса рубля по отношению к доллару США на 20% по состоянию на 31 декабря 2018 года, 31 декабря 2017 года, 31 декабря 2016 и 1 января 2016 года привело бы к уменьшению (увеличению) собственного капитала и прибыли на суммы, указанные ниже в таблице.

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

Понижение курса рубля по отношению к доллару США на 20% по состоянию на 31 декабря 2018 года, 31 декабря 2017 года, 31 декабря 2016 и 1 января 2016 года имело бы противоположный эффект при сохранении вышеуказанных числовых значений, при условии, что все остальные переменные остаются неизменными.

	Чистая прибыль	Капитал	Чистая прибыль	Капитал	Чистая прибыль	Капитал
	2018	2018	2017	2017	2016	2016
Доллары США	-	-	36 213	36 213	6 564	6 564
	-	-	36 213	36 213	6 564	6 564

Риск изменения процентной ставки

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на кредиты и займы, поскольку изменяют либо их справедливую стоимость (по кредитам и займам с фиксированной ставкой), либо будущие потоки денежных средств (по кредитам и займам с плавающей ставкой).

Группа привлекала кредиты и займы с фиксированной ставкой процента. Процентные ставки могут быть изменены по договоренности с третьими сторонами.

Финансовые активы являются беспроцентными или на них начисляются проценты по фиксированной ставке.

Прибыль и потоки денежных средств от операционной деятельности Группы в основном не зависят от изменения рыночных процентных ставок. Группа не хеджировала свои риски изменения процентных ставок.

Структура

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

	Балансовая стоимость			
	31 декабря 2018	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016
Инструменты с фиксированной ставкой процента				
Финансовые обязательства	(2 295 512)	(1 017 039)	(1 348 808)	(1 430 349)
	(2 295 512)	(1 017 039)	(1 348 808)	(1 430 349)
Финансовые активы				
	1 404 153	1 085 405	981 582	731 098
	1 404 153	1 085 405	981 582	731 098

е. Управление капиталом

Группа осуществляет управление капиталом для обеспечения продолжения деятельности всех предприятий Группы в обозримом будущем и одновременной максимизации прибыли для акционеров за счет оптимизации соотношения заемных и собственных средств.

В состав капитала Группы входят долговые обязательства, которые включают в себя долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы, денежные средства и их эквиваленты, а также капитал акционеров материнской компании, включающий в себя уставный капитал, резервы и нераспределенную прибыль.

Отношение чистого долга к задействованному капиталу Группы на отчетные даты рассчитывалось следующим образом:

	31 декабря 2018	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016
Долгосрочные кредиты и займы	1 907 949	354 381	121 007	179 277
Краткосрочные кредиты и займы, а также текущая часть долгосрочных кредитов и займов	387 563	662 658	1 227 801	1 251 072
Денежные средства и их эквиваленты	(196 057)	(109 788)	(52 910)	(29 178)
Чистый долг	2 099 455	907 251	1 295 898	1 401 171
Уставный капитал	450	942	942	942
Добавочный капитал	3 944 730	-	-	-
Нераспределенная прибыль / (непокрытый убыток)	(32 294)	(411 701)	(361 315)	(321 372)
Итого капитал	3 912 886	(410 759)	(360 373)	(320 430)
Отношение чистого долга к задействованному капиталу, %	54%	(221%)	(360%)	(437%)

Отрицательная величина показателя чистый долг/капитал на 31 декабря 2017, 31 декабря 2016 и 1 января 2016 года в основном связана с тем, что в Группу входила компания ОАО «УМИС», доля в которой была продана связанной стороне в 2018 году. Все активы ОАО «УМИС» были обесценены, величина чистых активов на дату выбытия составила 31 декабря 2017 года составляла (4 341 325) тыс. рублей.

Группа не устанавливает какие-либо финансовые ограничения в ставке соотношения чистого долга к задействованному капиталу.

Зависимость Группы от внешних источников финансирования связана прежде всего со спецификой деятельности компании.

26. НЕКОНТРОЛИРУЮЩИЕ ДОЛИ

Следующая таблица содержит обобщенную информацию до исключения внутригрупповых расчетов в отношении каждой дочерней компании Группы, неконтролирующая доля участия в которой является существенной.

В декабре 2018 года Группа выкупила 14% долей компании АО «КЖБК-2». В сентябре 2018 года Группа продала акции компании ОАО «УМИС».

31 декабря 2018 года

	ООО «Главстрой- Адлер»	АО «КЖБК-2»	АО «Мосинжелезобетон- ЖБИ-15»	Итого
Неконтролирующая доля в процентах	1%	5%	49%	
Внеоборотные активы	-	3 867 210	-	3 867 210
Оборотные активы	34 789	2 188 269	67	2 223 125
Долгосрочные обязательства	(21)	(1 856 175)	-	(1 856 196)
Текущие обязательства	(205 679)	(1 415 113)	(99 516)	(1 720 308)
Чистые активы	(170 911)	2 784 191	(99 449)	2 513 831
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	(1 728)	139 210	(48 730)	88 752
Выручка	98 853	87 723	4 738	191 314
Прибыль/(убыток)	44 449	(62 733)	(1 152)	(19 436)
Прочий совокупный доход	-	-	-	-
Общий совокупный доход	44 449	(62 733)	(1 152)	(19 436)
Прибыль/(убыток), приходящаяся на неконтролирующую долю	444	(2)	(564)	(122)
Прочий совокупный доход, приходящийся на неконтролирующую долю	-	-	-	-
Денежные потоки от операционной деятельности	17	(405 551)	67	(405 467)
Потоки денежных средств направленных на операционную деятельность	-	(11 751)	-	(11 751)
Потоки денежных средств от / финансовую деятельность	-	448 502	-	448 502
Нетто увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	17	31 200	67	31 284

31 декабря 2017 года

	ООО «Главстрой-Адлер»	ОАО «Управление монолитного индивидуального строительства»	Итого
	1%	19%	
Неконтролирующая доля в процентах			
Оборотные активы	4 151	-	4 151
Долгосрочные обязательства	(2 866)	-	(2 866)
Текущие обязательства	(216 645)	(4 333 640)	(4 550 285)
Чистые активы	(215 360)	(4 333 640)	(4 549 000)
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	(2 154)	(823 305)	(825 459)
Выручка	89 675	-	89 675
Прибыль	35 310	24 820	60 130
Прочий совокупный доход	-	-	-
Общий совокупный доход	35 310	24 820	60 130
Прибыль, приходящаяся на неконтролирующую долю	2	4 713	4 715
Прочий совокупный доход, приходящийся на неконтролирующую долю	-	-	-
Потоки денежных средств направленных на операционную деятельность	(148)	(98)	(246)
Денежные потоки от/(использованные в) инвестиционной деятельности	3	-	3
Денежные потоки от финансовой деятельности (дивиденды неконтролирующим акционерам: нет)	-	-	-
Нетто уменьшение денежных средств и их эквивалентов	(145)	(98)	(243)

31 декабря 2016

	ООО «Главстрой-Адлер»	ОАО «Управление монолитного индивидуального строительства»	Итого
Неконтролирующая доля в процентах	1%	19%	
Внеоборотные активы	-	-	-
Оборотные активы	4 051	98	4 149
Долгосрочные обязательства	(1 963)	(586)	(2 549)
Текущие обязательства	(217 273)	(4 357 976)	(4 575 249)
Чистые активы	(215 185)	(4 358 464)	(4 573 649)
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	(2 152)	(828 022)	(830 174)
Выручка	61 737	23 624	85 361
Убыток	34 320	(10 881)	23 439
Прочий совокупный доход	-	-	-
Общий совокупный расход	34 320	(10 881)	23 439
Прибыль, приходящаяся на неконтролирующую долю	343	(2 512)	(2 169)
Прочий совокупный доход, приходящийся на неконтролирующую долю	-	-	-
Денежные потоки от операционной деятельности	275	-	275
Денежные потоки от инвестиционной деятельности	-	-	-
Денежные потоки использованные в финансовой деятельности (дивиденды неконтролирующим акционерам: нет)	(72)	-	(72)
Нетто увеличение денежных средств и их эквивалентов	203	-	203

1 января 2016

	ООО «Главстрой-Адлер»	ОАО «Управление монолитного индивидуального строительства»	Итого
Неконтролирующая доля в процентах	1%	19%	
Внеоборотные активы	-	-	-
Оборотные активы	14 198	1 817 535	1 831 733
Долгосрочные обязательства	(4 964)	-	(4 964)
Текущие обязательства	(260 142)	(6 164 846)	(6 424 988)
Чистые активы	(250 908)	(4 347 311)	(4 598 219)
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	(2 016)	(825 989)	(828 005)

27. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Материнская компания и конечная контролирующая сторона

Непосредственной материнской компанией Группы является ООО «Корпорация «Главстрой», доля контроля которой составляет 100%. Материнская компания Группы не представляет финансовую отчетность, находящуюся в открытом доступе. По состоянию на отчетную дату конечными бенефициарными собственниками Компании являются пять физических лиц: Саркисян Аркадий Рафикович, Кускевич Татьяна Андреевна, Швабауэр Виктор Романович, Базавлук Виктория Васильевна, Краснобаев Владимир Владимирович, каждому из которых принадлежит 20% в уставном капитале конечной материнской компании, таким образом, на отчетную дату Компания не имеет основного контролирующего акционера.

Вознаграждения, полученные ключевыми руководящими сотрудниками, в отчетном периоде составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал (см. примечание 8)

	2018	2017	2016
Заработная плата и премии	53 156	29 147	24 650
Отчисления во внебюджетные фонды	8 895	5 444	4 332
	62 051	34 591	28 982

Операции со связанными сторонами**Ассоциированные организации**

	2018	2017	2016
Выручка	1 433	-	15 987
Себестоимость	(1 320)	-	-
Управленческие расходы	-	-	(36)
Проценты к уплате	(495)	(851)	(857)
Проценты к получению	744	957	1 111
Прочие доходы/(расходы), нетто	(3 003)	1 138	5 876
	(2 641)	1 244	22 081

Существенное влияние через Акционера

	2018	2017	2016
Выручка	1 904	59 760	97 720
Себестоимость	(2 344)	(11 050)	(28 303)
Управленческие расходы	(30 967)	(10 885)	(40 561)
Проценты к уплате	(1 024)	(7 285)	(4 199)
Проценты к получению	108 037	116 336	98 662
Доход от выбытия инвестиций	1 558	-	-
Прочие доходы/(расходы), нетто	150 447	31 191	(3 933)
	227 611	178 067	119 386

Акционер

	2018	2017	2016
Себестоимость	-	-	(457)
Проценты к уплате	(124)	-	(881)
	(124)	-	(1 338)

Сальдо расчетов со связанными сторонами:**Ассоциированные организации**

	31 декабря 2018	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016
Займы выданные	110 506	49 417	70 958	57 849
Торговая и прочая дебиторская задолженность	47 857	-	18 343	18 171
Авансы выданные по прочей деятельности	775	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(42 480)	-	(3 376)	(7 133)
Займы полученные	-	(21 486)	(24 264)	(18 422)
Авансы полученные по прочей деятельности	-	-	-	(886)
	116 658	27 931	61 661	49 579

Существенное влияние через акционера

	31 декабря 2018	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016
Займы выданные	1 139 295	1 010 876	902 313	565 676
Торговая и прочая дебиторская задолженность	17 557	448 200	469 336	2 118 589
Авансы выданные по прочей деятельности	635	8 184	37 514	3 944
Авансы полученные по прочей деятельности	(450 563)	(2 853 131)	(3 246 137)	(4 468 079)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(760 180)	(586 360)	(1 823 924)	(1 845 531)
Займы полученные	(812 399)	(765 284)	(1 139 875)	(1 138 628)
	(865 655)	(2 737 515)	(4 800 773)	(4 764 029)

Акционер

	31 декабря 2018	31 декабря 2017	31 декабря 2016	1 января 2016
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(3 587)	(3 427)	(109 523)	(106 016)
Займы полученные	(5 994)	(3 937)	(138 612)	(137 732)
Авансы полученные по прочей деятельности	(6 958)	(25 196)	(25 196)	(26 694)
	(16 539)	(32 560)	(273 331)	(270 442)

28. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ КОМПАНИИ

В течение 2016, 2017 и 2018 гг. Группа контролировала пять юридических лиц. Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность. В 2018 году Группа реализовала долю в двух обществах: ОАО «УМИС» и ООО «Туапсинский цементный завод».

Ниже приводится перечень основных дочерних и комбинируемых компаний Группы.

Наименование дочерней/комбинируемой компании	Страна регистрации	Эффективная доля на 31 декабря 2018	Эффективная доля на 31 декабря 2017	Эффективная доля на 31 декабря 2016	Эффективная доля на 1 января 2016
ООО «Малахит»*	Россия	100%	-	-	-
АО «КЖБК-2»*	Россия	95%	-	-	-
ООО «Главстрой-Адлер»	Россия	99%	99%	99%	99%
АО «Мосинжжелезобетон-ЖБИ-15»	Россия	51%	0%	0%	0%
ОАО «Управление монолитного индивидуального строительства»*	Россия	0%	-	-	-
ООО «Туапсинский цементный завод»*	Россия	0%	-	-	-

*данные компании были комбинируемыми на 31 декабря 2017, 31 декабря 2016 и 1 января 2016 года (см. примечание 2 а)

Дочерние компании ООО «Малахит» и АО «КЖБК-2» готовят и публикуют отдельные финансовые отчетности по МСФО. Дата перехода на МСФО ООО «Малахит» при составлении отдельной отчетности по МСФО – 1 января 2017 года. Для целей данной консолидированной финансовой отчетности активы и обязательства ООО «Малахит» были оценены в соответствии с МСФО 1 «Первое применение международных стандартов финансовой отчетности» по состоянию на дату перехода на МСФО материнской компании – 1 января 2016 года.

Доля в уставном капитале ООО «Малахит» находится в залоге по кредитному договору.

29. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

а. Условия ведения деятельности в Российской Федерации

В Российской Федерации продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода проводимых реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

На экономику Российской Федерации оказывают влияние снижение мировых цен на нефть и ввод санкций против Российской Федерации некоторыми странами. Совокупность этих факторов привела к снижению доступности капитала и увеличению его стоимости, к спаду деловой активности, девальвации курса рубля, росту инфляции. Данные факторы могут негативно повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Группы.

Руководство компании не в состоянии предсказать все тенденции, которые могли бы оказать влияние на развитие экономики России, а также финансовое положение Группы. Руководство Группы считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Группы в текущих условиях.

b. Судебные иски

Группа в ходе обычной деятельности принимала и продолжает принимать участие в судебных разбирательствах и спорах.

По мнению руководства Группы, потенциальных судебных процессов с участием Группы, которые могут привести к появлению неопределенных обязательств в будущем, не ожидается.

c. Налогообложение

Налоговая система Российской Федерации находится в процессе развития. Изменения в законодательной сфере характеризуются наличием различных толкований и сложившейся практикой вынесения произвольных суждений со стороны властей. Интерпретация руководством такого законодательства применительно к деятельности Группы может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами. Налоговые органы Российской Федерации зачастую занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства и определении размера налогов, и возможно, что операции и деятельность, которые ранее не оспаривались, будут оспорены. Правильность истечения налогов в отчетном периоде может быть проверена в течении трех последующих календарных лет. В результате могут быть доначислены налоги, а также штрафы и пени.

Руководство Группы исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее. Трактовка этих положений налоговыми и судебными органами, особенно в связи с проведенной реформой высших судебных органов, отвечающих за разрешение налоговых споров, может быть иной и, в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

d. Охрана окружающей среды

Руководство Группы полагает, что оно соблюдает применимое законодательство по охране окружающей среды, и ему неизвестно о каких-либо возможных нарушениях законодательства. Поэтому по состоянию на 31 декабря 2018 года, 31 декабря 2017 года, 31 декабря 2016 года и 1 января 2016 года обязательства, связанные с такими затратами, не начислялись.

30. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В декабре 2018 года была открыта кредитная линия в ПАО «Сбербанк» с лимитом 7 950 000 тыс. руб. под 10,75% со сроком погашения - до июня 2023 года на финансирование строительства ЖК «Баланс». В марте 2019 года был заключен договор с ПАО «Сбербанк» о залоге имущественных прав на получение в собственность квартир, нежилых помещений, машино-мест и дошкольной образовательной организации в строящемся ЖК «Баланс».

В январе 2019 года участники одной из связанных сторон Группы, являющейся акционером компании ООО «Главстрой-Адлер» (дочерняя компании Группы, см. примечание 28), приняли решение о внесении вклада в имущество ООО «Главстрой-Адлер» в размере 20 579 тыс. рублей с оплатой не позднее 25 января 2020 года.

В феврале 2019 года Группа приобрела 26,03% акций связанной компании АО «ККЖБИ-9» за 40 190 тыс. руб. Доля владения Группой компании АО «ККЖБИ-9» в результате составила 40,03%.

В марте 2019 года доля владения в уставном капитале ООО «Либра Холдингс» одного из конечных бенефициарных владельцев Группы – Краснобаева В.В. – была переведена на ООО «Либра Холдингс».

31. ПРИМЕНЕНИЕ НОВЫХ ИЛИ ПЕРЕСМОТРЕННЫХ СТАНДАРТОВ И РАЗЪЯСНЕНИЙ

Опубликован ряд новых стандартов и разъяснений, которые являются обязательными для годовых периодов Группы, начинающихся с 1 января 2019 г. или после этой даты, и которые Группа не применила досрочно.

В настоящее время Группа оценивает влияние изменений и новых стандартов на консолидированную финансовую отчетность.

МСФО (IFRS) 16 «Аренда», выпущенный в январе 2016 г., заменяет существующее руководство в отношении аренды, в том числе МСФО (IAS) 17 «Аренда». МСФО (IFRS) 16 вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты.

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. Предусмотрены необязательные упрощения в отношении краткосрочной аренды и аренды объектов с низкой стоимостью. Для арендодателей правила учета в целом сохраняются – они продолжают классифицировать аренду на финансовую и операционную.

Характер расходов, относящихся к новым активам и обязательствам, отраженным на балансе арендатора, изменится, поскольку Группа будет признавать амортизацию актива в форме права пользования и расходы по процентам по обязательствам по аренде. Ранее Группа признавала расход по операционной аренде линейным методом в течение предполагаемого срока аренды и признавала активы и обязательства только в случае наличия временной разницы между фактическими арендными платежами и признанными расходами.

Группа планирует первоначальное применение МСФО (IFRS) 16 на 1 января 2019 г. с использованием модифицированного ретроспективного подхода. По предварительным оценкам Компании, единовременное увеличение внеоборотных активов и финансовых обязательств по состоянию на 1 января 2019 г. составит 140 000 – 160 000 тыс. руб. Суммарный эффект первоначального применения стандарта на 1 января 2019 г. может скорректироваться, поскольку новые принципы учетной политики могут меняться до тех пор, пока Группа не выпустит консолидированную финансовую отчетность, включающую дату первоначального применения данного стандарта.

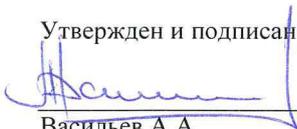
При применении модифицированного ретроспективного подхода к договорам аренды, ранее классифицированным как договоры операционной аренды в соответствии с МСФО (IAS) 17, арендатор может выбрать для каждого договора аренды, применять при переходе или нет те или иные упрощения практического характера. Группа находится в процессе оценки возможного влияния использования упрощений практического характера.

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:

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

Утвержден и подписан от имени руководства Группы



Васильев А.А.
Генеральный директор

23 мая 2019 г.