

Группа компаний «Брусника»

**Консолидированная финансовая
отчетность**

**за год, закончившийся
31 декабря 2019 года, и
аудиторское заключение независимых
аудиторов**

Содержание

Заявление руководства	3
Аудиторское заключение независимых аудиторов	4
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	9
Консолидированный отчет о финансовом положении	10
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	11
Консолидированный отчет о движении денежных средств	12
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	14

Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности за 2019 год

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей аудиторов, содержащимся в представленном на странице 4 Аудиторском заключении независимых аудиторов, сделано с целью разграничения ответственности аудиторов и руководства в отношении консолидированной финансовой отчетности Группы компаний «Брусника» («Группа»).

Руководство Группы несет ответственность за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2019 г., а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- выбор надлежащей учетной политики и ее последовательное применение;
- применение обоснованных оценок и расчетов;
- заявление о том, что требования МСФО были соблюдены, и все существенные отступления от МСФО были раскрыты в примечаниях к консолидированной отчетности; и
- подготовку консолидированной финансовой отчетности, исходя из допущения, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, за исключением случаев, когда такое допущение неправомерно.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- обеспечение соответствия бухгалтерского учета требованиям законодательства и стандартов бухгалтерского учета;
- принятие мер для обеспечения сохранности активов Группы; и
- выявление и предотвращение фактов мошенничества и прочих злоупотреблений.

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2019 г. утверждена:


Круковский А.Н.

Директор ООО «Брусника, Строительство и девелопмент»

город Екатеринбург, Россия

17 марта 2020 г.





Аудиторское заключение независимых аудиторов

Участникам Общества с ограниченной ответственностью «Брусника. Строительство и девелопмент»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Брусника. Строительство и девелопмент» (далее – «Компания») и его дочерних обществ (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

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

Основание для выражения мнения

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

Аудируемое лицо: ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»
Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц
за № 1188658052470.
Екатеринбург, Россия

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

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628.

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 12006020351.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Выручка по договорам с покупателями от продажи недвижимости, признаваемая в течение времени

См. примечание 7 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Группа признает выручку от продажи недвижимости покупателям по договорам долевого участия в течение времени, оценивая степень выполнения обязанности по договору с использованием метода ресурсов.</p> <p>Прогнозирование затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения, предполагает применение значительных суждений и допущений.</p> <p>Расчеты существенного компонента финансирования являются сложными.</p> <p>В отчетном периоде Группа начала активную реализацию проектов по строительству и реализации недвижимости с использованием эскроу счетов, что повысило сложность расчетов, используемых в рамках учета выручки с покупателями по договорам долевого участия.</p> <p>В силу вышеуказанных причин, признание выручки подвержено повышенному риску искажения вследствие недобросовестных действий или ошибок, соответственно данный вопрос является ключевым в рамках нашего аудита.</p>	<p>Мы проанализировали учетную политику Группы по признанию выручки, а также методологию соответствующих расчетов.</p> <p>Мы проанализировали процесс бюджетирования строительства в Группе, который лежит в основе определения степени выполнения обязанности по договору.</p> <p>Мы сравнили ожидаемую стоимость строительства квадратного метра текущих проектов Группы со сложившейся стоимостью строительства в аналогичных завершенных ранее проектах и оценили полученные пояснения по выявленным существенным отклонениям.</p> <p>Мы протестировали расчеты незавершенного строительства квартир и офисов в разрезе объектов.</p> <p>Мы также провели выборочное тестирование первичных документов в отношении формирования себестоимости и признания выручки, пересчитали значительный компонент финансирования в цене сделки и протестировали расчеты, связанные с использованием эскроу счетов.</p> <p>В отношении договоров с покупателями, заключенных в конце отчетного периода, мы убедились в наличии поступлений денежных средств.</p> <p>Мы проанализировали полноту и точность раскрытия информации в консолидированной финансовой отчетности.</p>

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой Отчет, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывода с обеспечением уверенности в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией, когда она станет доступна, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

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

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

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

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

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

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

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



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

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудиторов, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

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


Адамов Н.А.
Акционерное общество «КПМГ»
Москва, Россия
17 марта 2020 года



Группа компаний «Брусника»
 Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год,
 закончившийся 31 декабря 2019 года

тыс. руб.	Прим.	2019	2018
Выручка	7	19 335 304	26 919 298
<i>в том числе по сегменту «Строительство и реализация недвижимости»</i>	6	<i>17 220 400</i>	<i>25 097 619</i>
Себестоимость продаж		(13 274 554)	(16 454 603)
<i>в том числе по сегменту «Строительство и реализация недвижимости»</i>	6	<i>(11 406 796)</i>	<i>(14 889 469)</i>
Валовая прибыль		6 060 750	10 464 695
<i>в том числе по сегменту «Строительство и реализация недвижимости»</i>	6	<i>5 813 604</i>	<i>10 208 150</i>
Прочие доходы	10	128 102	131 990
Коммерческие расходы	8	(743 712)	(926 555)
Административные расходы	9	(1 406 490)	(975 044)
Прочие расходы	11	(386 460)	(398 278)
Результаты операционной деятельности		3 652 190	8 296 808
Финансовые доходы	12	70 790	19 895
Финансовые расходы	12	(1 204 560)	(1 836 645)
Нетто-величина финансовых расходов	12	(1 133 770)	(1 816 750)
(Убыток) / прибыль от переоценки инвестиционного имущества	16	(30 692)	180 020
Убыток от прекращения аренды инвестиционного имущества		-	(216 000)
Убыток от реализации инвестиционного имущества		-	(133 880)
Прибыль до налогообложения		2 487 728	6 310 198
Расход по налогу на прибыль	14	(508 728)	(1 357 994)
Прибыль и общий совокупный доход за год		1 979 000	4 952 204
Прибыль и общий совокупный доход за год, причитающийся:			
Собственнику Компании		1 979 000	4 956 905
Держателям неконтролирующих долей		-	(4 701)
Прибыль и общий совокупный доход за год		1 979 000	4 952 204
Результаты операционной деятельности		3 652 190	8 296 808
Амортизация основных средств и нематериальных активов (по данным консолидированного отчета о движении денежных средств)		160 882	74 639
Прибыль до вычета процентов, налогов, амортизации и обесценения (ЕБИТДА)		3 813 072	8 371 447

тыс. руб.	Прим	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	15	1 715 279	392 988
Инвестиционное имущество	16	897 978	1 191 501
Нематериальные активы		13 559	1 904
Инвестиции		75 148	46 039
Торговая и прочая дебиторская задолженность		67 247	36 838
Прочие внеоборотные активы	17	4 806 925	4 240 398
Отложенные налоговые активы	14	295 898	225 530
Итого внеоборотных активов		7 872 034	6 135 198
Оборотные активы			
Запасы	18	9 253 466	8 413 880
Торговая и прочая дебиторская задолженность	19	5 045 993	2 373 069
Инвестиции		159 046	73 019
Прочие оборотные активы		126 723	154 267
Предоплата по налогу на прибыль		172 312	124 549
Денежные средства и их эквиваленты	20	915 640	1 759 056
Активы, предназначенные для продажи	28	150 990	-
Итого оборотных активов		15 824 170	12 897 840
Всего активов		23 696 204	19 033 038
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Капитал	21	101	101
Нераспределенная прибыль		7 741 801	6 151 594
Капитал, причитающийся собственнику Компании		7 741 902	6 151 695
Неконтролирующая доля участия		-	(9 491)
Всего капитала		7 741 902	6 142 204
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	22	5 709 658	1 977 525
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	310 027	369 830
Отложенные налоговые обязательства	14	1 140 982	1 119 081
Итого долгосрочных обязательств		7 160 667	3 466 436
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	22	348 877	227 596
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	7 767 405	8 715 403
Налог на прибыль к уплате		7 492	12 600
Резервы	24	571 095	468 799
Обязательства, предназначенные для продажи	28	98 766	-
Итого краткосрочных обязательств		8 793 635	9 424 398
Всего обязательств		15 954 302	12 890 834
Всего капитала и обязательств		23 696 204	19 033 038

тыс. руб.	Прим.	Капитал, причитающийся собственнику			Неконтролирующая доля участия	Итого капитала
		Капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2018 до применения МСФО (IFRS) 9		94	1 160 485	1 160 579	(4 790)	1 155 789
Влияние применения МСФО (IFRS) 9		-	(19 311)	(19 311)	-	(19 311)
Остаток на 1 января 2018 г. после применения МСФО (IFRS) 9		94	1 141 174	1 141 268	(4 790)	1 136 478
Общий совокупный доход за год						
Прибыль за год		-	4 956 905	4 956 905	(4 701)	4 952 204
Общий совокупный доход за год		-	4 956 905	4 956 905	(4 701)	4 952 204
Операции с собственниками						
Операции с собственником, отраженные непосредственно в составе капитала		7	83 515	83 522	-	83 522
Распределение прибыли		-	(30 000)	(30 000)	-	(30 000)
Итого операций с собственниками		7	53 515	53 522	-	53 522
Остаток на 31 декабря 2018 г.		101	6 151 594	6 151 695	(9 491)	6 142 204
Остаток на 1 января 2019 г. до применения МСФО (IFRS) 16		101	6 151 594	6 151 695	(9 491)	6 142 204
Влияние применения МСФО (IFRS) 16		-	(1 399)	(1 399)	-	(1 399)
Остаток на 1 января 2019 г. после применения МСФО (IFRS) 16		101	6 150 195	6 150 296	(9 491)	6 140 805
Общий совокупный доход за год						
Прибыль за год		-	1 979 000	1 979 000	-	1 979 000
Общий совокупный доход за год		-	1 979 000	1 979 000	-	1 979 000
Операции с собственниками						
Приобретение неконтролирующих долей		-	(9 491)	(9 491)	9 491	-
Итого операций с собственниками		-	(9 491)	(9 491)	9 491	-
Прочие корректировки	21	-	(377 903)	(377 903)	-	(377 903)
Остаток на 31 декабря 2019 г.		101	7 741 801	7 741 902	-	7 741 902

тыс. руб.	Прим	2019	2018
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль за отчетный год		1 979 000	4 952 204
<i>Корректировки:</i>			
Расход по налогу на прибыль	14	508 728	1 357 994
Амортизация основных средств и нематериальных активов		160 882	74 639
Убыток / (прибыль) от переоценки инвестиционного имущества	16	30 692	(180 020)
Убыток от прекращения аренды инвестиционного имущества	16	-	216 000
Убыток от реализации объектов инвестиционного имущества	16	-	133 880
Восстановление резерва под обесценение запасов	18	(16 262)	(23 198)
Убыток от выбытия внеоборотных активов	11	6 540	51 757
Убыток / (прибыль) от выбытия основных средств и прав аренды земли, незавершенного строительства	10,11	29 091	(13 982)
Выбытие обязательств по долгосрочной аренде	10	(29 647)	-
Убыток от списания дебиторской задолженности	11	14 756	17 883
Увеличение резерва под обесценение инвестиций	11	7 491	-
Списание кредиторской задолженности	10	(5 288)	(5 599)
Увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности и авансов выданных	19	74 630	33 999
Нетто-величина финансовых расходов	12	1 133 770	1 816 750
Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах		3 894 383	8 432 307
Изменение прочих внеоборотных активов		(1 723 231)	(1 523 625)
Изменение запасов		(607 466)	4 871 967
Изменение прочих оборотных активов		27 544	124 855
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности, включая авансы выданные (см. дополнительную информацию ниже)		(2 481 494)	(813 543)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности, включая авансы полученные		(2 399 781)	(8 119 782)
Изменение начисленных резервов		102 296	42 366
Изменение активов и обязательств для продажи		(52 224)	-
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(3 239 973)	3 014 545
Налог на прибыль уплаченный		(515 245)	(425 155)
Проценты уплаченные		(343 232)	(362 663)
Чистый поток денежных средств, (использованных в) / от операционной деятельности		(4 098 450)	2 226 727
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Приобретение основных средств и прав аренды на землю		(451 901)	(38 083)
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		-	179 678
Поступления от продажи основных средств и прав аренды на землю		2 673	20 829
Приобретение прочих инвестиций		(70 000)	-
Выдача займов		(85 300)	(213 973)
Погашение ранее выданных займов		56 136	179 936
Проценты полученные		64 884	1 646
Чистый поток денежных средств (использованных в) / от инвестиционной деятельности		(483 508)	130 033
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств (см. дополнительную информацию ниже)		7 701 754	10 104 119
Погашение заемных средств		(3 848 153)	(10 840 448)
Платежи по обязательствам по аренде		(115 059)	-
Распределение прибыли		-	(30 000)
Чистый поток денежных средств, от (использованных в) финансовой деятельности		3 738 542	(766 329)
(Уменьшение) / увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(843 416)	1 590 431
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	20	1 759 056	168 625
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	20	915 640	1 759 056

В связи с изменением законодательства Российской Федерации о долевом строительстве в 2019 году Группа вела строительство части объектов недвижимости с использованием специальных банковских счетов («эскроу счета»). В рамках данной структуры покупатели недвижимости по договорам долевого участия вносят денежные средства на эскроу счета. Денежные средства, полученные на такие счета, не отражаются в данной консолидированной финансовой отчетности до момента завершения строительства конкретного объекта и раскрытия соответствующего эскроу счета. После раскрытия эскроу счета часть денежных средств будет направлена на погашение задолженности перед банками-кредиторами, возникшей в рамках проектного финансирования, оставшаяся часть денежных средств будет направлена на расчетные счета Группы. Таким образом, в составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченными банками от участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в размере 5 471 793 тыс. руб. В связи с этим Группа дополнительно представила скорректированное значение чистого потока денежных средств от операционной деятельности:

тыс. руб.	2019	2018
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности (как указано выше)	(4 034 646)	2 226 727
Денежные средства, поступившие на эскроу счета, от покупателей по договорам долевого участия	5 471 793	180 117
Итого денежный поток от операционной деятельности и поступления на эскроу счета	1 437 147	2 406 844

Раскрытие эскроу счетов по объектам, строительство которых было начато в 2018 – 2019 гг., ожидается в 2020 – 2021 гг.

Примечание	Стр.
1 Отчитывающееся предприятие	15
2 Основы учета	18
3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности	18
4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	18
5 Изменение существенных принципов учетной политики	19
6 Операционные сегменты	23
7 Выручка	24
8 Коммерческие расходы	26
9 Административные расходы	26
10 Прочие доходы	26
11 Прочие расходы	27
12 Финансовые доходы и расходы	27
13 Расходы на вознаграждение работникам	27
14 Налог на прибыль	28
15 Основные средства	30
16 Инвестиционное имущество	31
17 Прочие внеоборотные активы	33
18 Запасы	33
19 Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договору	35
20 Денежные средства и их эквиваленты	36
21 Капитал	36
22 Кредиты и займы	36
23 Торговая и прочая кредиторская задолженность	40
24 Резервы	41
25 Справедливая стоимость и управление рисками	41
26 Условные активы и обязательства	46
27 Сделки между связанными сторонами	48
28 События после отчетной даты	49
29 База для оценки	50
30 Основные положения учетной политики	50

1 Отчитывающееся предприятие

(а) Организационная структура и деятельность

Материнской компанией Группы является ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» (далее – «Компания»). Компания зарегистрирована в соответствии с законодательством Российской Федерации по адресу Свердловская обл, Екатеринбург г, Малышева ул, дом № 51, офис 37/05.

Функции единоличного исполнительного органа в ключевых компаниях Группы исполняет ООО «Брусника. Строительство и девелопмент».

ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» и ее дочерние общества составляют Группу компаний Брусника (далее совместно именуемые «Группа»), представляют собой российские общества с ограниченной ответственностью (как определено Гражданским кодексом Российской Федерации).

Основной деятельностью Группы является строительство жилых многоэтажных домов. Группа осуществляет свою деятельность в четырех крупных городах: Екатеринбург, Новосибирск, Тюмень, Сургут и в Московской области. Группа имеет сформированный земельный банк на среднесрочную перспективу и устойчивую ежегодную производственную программу. Особенностью каждого проекта Брусники являются современные фасады домов, благоустроенные по европейским стандартам дворы и детские площадки, функциональные планировки квартир.

Бизнес-идея Брусники основана на стремлении изменить жизнь людей к лучшему, предлагая демократичное жилье нового качества, простоту и надежность покупки, комфорт и функциональность проживания.

Группа следует долгосрочным планам развития в своей деятельности. Особое внимание уделяется качеству строительства, применению технических инноваций и укреплению репутации среди Покупателей.

Ниже представлены значительные компании Группы, регионы и вид их деятельности:

Компания	Сфера деятельности	Процент владения, %
		31 декабря 2019 г.
ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»	Холдинговая компания на 31 декабря 2019 г.	-
ООО «Брусника. Управляющее бюро»	Управление компаниями Группы	24%*
ООО «Брусника. Специализированный застройщик»	Застройщик	99,9%
ООО «Брусника. Организатор строительства»	Генеральный подрядчик	100%
ООО «Кандинский Хаус»	Застройщик	100%
ООО «Новин Квартал»	Застройщик	99,9%
ООО «МПФ «Золотые ключи»	Застройщик	100%
ООО «Брусника-Юг»	Застройщик	100%

Компания	Сфера деятельности	Процент владения, %
		31 декабря 2018 г.
ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»	Холдинговая компания на 31 декабря 2018 г.	-
ООО «Брусника. Управляющее бюро»	Управление компаниями Группы	24%*
Московская область		
ООО «Брусника. Москва»	Застройщик	100%
ООО «Брусника строительство. Москва»	Генеральный подрядчик	100%

Екатеринбург

ООО «Брусника. Специализированный застройщик» (ранее – ООО «Брусника. Екатеринбург»)	Застройщик	100%
ООО «Кандинский Хаус»	Застройщик	100%
ООО «Брусника строительство. Екатеринбург»	Генеральный подрядчик	100%

Тюмень и Сургут

ООО «Брусника. Тюмень»	Застройщик	100%
ООО «Брусника. Сургут»	Застройщик	100%
ООО «Новин квартал»	Застройщик	99,9%
ООО «МПФ «Золотые ключи»	Застройщик	100%
ООО «Брусника. Строительство Тюмень»	Генеральный подрядчик	100%

Новосибирск

ООО «СП «Сибкакадемстрой»	Застройщик	100%
ООО «Брусника строительство. Новосибирск»	Генеральный подрядчик	100%

* 76% ООО «Брусника. Управляющее бюро» принадлежит Круковскому А.Н.

В сентябре 2019 г. ООО «Брусника. Москва», ООО «Брусника. Тюмень», ООО «Брусника. Сургут», ООО «СП «Сибкакадемстрой» были реорганизованы в форме присоединения к ООО «Брусника. Специализированный застройщик».

В ноябре и декабре 2019 г. ООО «Брусника. Строительство Москва», ООО «Брусника. Строительство Тюмень», ООО «Брусника. Строительство Новосибирск», ООО «Брусника строительство. Екатеринбург» были реорганизованы в форме присоединения к ООО «Брусника. Организатор Строительства».

Основные компании Группы представлены в регионах присутствия следующим образом:

	Регионы присутствия				
	Тюмень и Сургут		Новосибирск	Екатеринбург и Курган	Московская область
Застройщик (филиалы ООО «Брусника. Специализированный застройщик»)	Филиал ООО «Брусника» в Тюмени	Филиал ООО «Брусника» в Сургуте	Филиал «Брусника. Сибкадемстрой»	Филиал ООО «Брусника» в Екатеринбурге Филиал ООО «Брусника» в Кургане	Филиал ООО «Брусника» в Московской области
Застройщик (прочие)	ООО «Новин Квартал» ООО «МПФ «Золотые ключи»			ООО «Кандинский Хаус» ООО «Брусника-Юг»	
Генеральный подрядчик (филиалы ООО «Брусника. Организатор Строительства»)	Филиал ООО «Брусника. Организатор строительства» в Тюмени	Филиал ООО «Брусника. Организатор строительства» в Сургуте	Филиал ООО «Брусника. Организатор строительства» в Новосибирске	Филиал ООО «Брусника. Организатор строительства» в Екатеринбурге	Филиал ООО «Брусника. Организатор строительства» в Московской области

В Группу также входят прочие компании, которые выполняют вспомогательные функции в Группе:

- технические компании, созданные для привлечения финансирования под залог прав требований по договорам долевого участия на строящиеся объекты недвижимости Группы;
- компании, занимающиеся реализацией недвижимости, приобретенной Группой у покупателей по программе «Обмен», в рамках которой Группа приобретает у покупателей вторичное жилье в зачет оплаты продаваемой недвижимости Группы;
- компании, оказывающие услуги управления по сданным объектам Группы;
- прочие вспомогательные компании Группы.

Конечной контролирующей стороной для Группы является физическое лицо, г-н Круковский А.Н. Подробная информация об операциях между связанными сторонами приводится в Примечании 27.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

Начиная с 2014 г., 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.

В дополнение к этому, в начале 2020 г. произошло существенное падение глобальных рынков, вызванное вспышкой коронавируса. Вместе с другими факторами, это привело к резкому снижению цен на нефть и падению фондовых рынков, а также девальвации российского рубля. Данные события существенно увеличивают неопределенность в отношении условий ведения бизнеса в Российской Федерации.

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 Основы учета

Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности

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

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

- Примечание 7 – выручка;
- Примечание 16 – инвестиционное имущество: оценка справедливой стоимости.

Оценка справедливой стоимости

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

При необходимости проведения сложных расчетов для целей оценки справедливой стоимости, Группа привлекает независимых специалистов по оценке. Основные допущения, используемые в оценке, согласовываются с руководством Группы.

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

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

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

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

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в Примечании 16 – инвестиционное имущество.

5 Изменение существенных принципов учетной политики

За исключением изменений, перечисленных ниже, Группа последовательно применила учетную политику, приведенную в Примечании 30, ко всем периодам, представленным в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Характер и влияние данных изменений раскрыты ниже.

А. МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

Группа начала применение МСФО (IFRS) 16 «Аренда» с 1 января 2019 г.

МСФО (IFRS) 16 вводит для арендаторов единую модель учета договоров аренды, предусматривающую их отражение в бухгалтерском балансе. В результате Группа, как арендатор, признала активы в форме права пользования, представляющие собой ее права на пользование базовыми активами, и обязательства по аренде, представляющие собой ее обязанность осуществлять арендные платежи. Порядок учета договоров в качестве арендодателя остается аналогичным прежней учетной политике.

Группа применила МСФО (IFRS) 16, используя модифицированный ретроспективный подход, в соответствии с которым суммарный эффект от первоначального применения стандарта признается в составе нераспределенной прибыли на 1 января 2019 г. Соответственно,

сравнительная информация, представленная по состоянию на 31 декабря 2018 г., не пересчитывалась – т.е. она представлена в том виде, в котором она представлялась ранее в соответствии с МСФО (IAS) 17 и соответствующими разъяснениями. Более подробно изменения учетной политики раскрываются далее.

Определение аренды

Раньше, на дату заключения договора Группа определяла, является ли соглашение арендой или содержит арендные отношения, в соответствии с КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков аренды». Теперь Группа оценивает, является ли договор арендой или содержит арендные отношения, исходя из нового определения договора аренды. Согласно МСФО (IFRS) 16 договор является договором аренды или содержит арендные отношения, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

При переходе на МСФО (IFRS) 16 Группа решила воспользоваться упрощением практического характера, позволяющим не пересматривать результаты ранее проведенной оценки операций с целью выявления аренды. Группа применила МСФО (IFRS) 16 только к тем договорам, которые ранее были идентифицированы как договоры аренды. Договоры, которые не были идентифицированы как договоры аренды в соответствии с МСФО (IAS) 17 и КР МСФО (IFRIC) 4, не переоценивались. Соответственно, определение аренды в соответствии с МСФО (IFRS) 16 было применено только к договорам, заключенным или измененным 1 января 2019 г. или после этой даты.

Группа решила не отделять безарендные компоненты, а вместо этого учитывать арендные и безарендные компоненты как единый компонент аренды.

Группа как арендатор

В основном, Группа арендует муниципальные земельные участки для жилищного строительства, башенные краны для осуществления строительных работ, а также офисные помещения.

В качестве арендатора, Группа раньше классифицировала договоры аренды как операционная или финансовая аренда, исходя из своей оценки того, были ли переданы в рамках данной аренды по существу все риски и выгоды, связанные с правом собственности. В соответствии с МСФО (IFRS) 16 Группа признает активы в форме права пользования и обязательства по аренде в отношении договоров аренды, соответствующих критериям признания в качестве таковых, согласно МСФО (IFRS) 16, т.е. эта аренда отражается на балансе.

Однако Группа приняла решение не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде применительно к некоторым договорам аренды активов с низкой стоимостью. Группа признает арендные платежи, относящиеся к этим договорам аренды, как расход равномерно на протяжении срока аренды.

Группа представляет активы в форме права пользования в составе «основных средств» по той же статье отчетности, по которой она представляет собственные активы, аналогичные по характеру базовым активам. Балансовая стоимость активов в форме права пользования представлена ниже:

тыс. руб.	Основные средства		
	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Итого
Остаток на 1 января 2019 г.	62 364	14 999	77 363
Остаток на 31 декабря 2019 г.	47 557	126 053	173 610

Группа представляет обязательства по аренде как часть прочей кредиторской задолженности в составе краткосрочных и долгосрочных обязательств в отчете о финансовом положении в зависимости от периода, к которому относятся будущие арендные платежи.

(i) Существенные положения учетной политики

Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды. Актив в форме права пользования изначально оценивается по первоначальной стоимости, а впоследствии списывается в себестоимость по мере строительства.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если эта ставка не может быть легко определена, ставок привлечения дополнительных заемных средств соответствующими компаниями Группы. Данные ставки дисконтирования применяются ко всем договорам аренды с аналогичными характеристиками по состоянию на 1 января 2019 г.

Балансовая стоимость обязательства по аренде впоследствии увеличивается на сумму процентов по этому обязательству и уменьшается на сумму осуществленных арендных платежей. Она переоценивается в случае изменения в будущих арендных платежах, вызванного изменением индекса или ставки, изменением расчетной оценки суммы, ожидаемой к уплате по гарантии остаточной ценности, или, по ситуации, изменениями в оценке наличия достаточной уверенности в том, что опцион на покупку актива или на продление аренды будет исполнен, или в том, что опцион на прекращение аренды не будет исполнен.

В соответствии с МСФО (IFRS) 16 переменные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, т.е. не отражают изменений в рыночных арендных ставках, не следует включать в расчет обязательства по аренде. В отношении аренды муниципальных земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующей потенциального пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого) органами власти, Группа определила, что такие арендные платежи не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательства по аренде.

Группа применила суждение, чтобы определить срок аренды применительно к договорам аренды, в которых она является арендатором, и которые включают опционы на продление аренды. Оценка наличия у Группы достаточной уверенности в том, что такие опционы будут исполнены, влияет на срок аренды, который в значительной мере определяет величину признанных обязательств по аренде и активов в форме права пользования.

(ii) Переход

Раньше Группа классифицировала договоры аренды недвижимости как операционную аренду в соответствии с МСФО (IAS) 17. По таким договорам арендуются офисные помещения, башенные краны и земельные участки. Срок этих договоров составляет, как правило, от 1 до 5 лет. Некоторые договоры включают опцион на продление аренды после окончания периода, не подлежащего досрочному прекращению. Некоторые договоры аренды предусматривают дополнительные арендные платежи, которые основаны на изменениях внутристрановых индексов потребительских цен.

Применительно к договорам аренды, которые классифицировались как операционная аренда в соответствии с МСФО (IAS) 17, при переходе на новый стандарт Группа оценила обязательства по аренде по приведенной стоимости оставшихся арендных платежей, дисконтированных по ставке привлечения Группой дополнительных заемных средств по состоянию на 1 января 2019 г.

На дату перехода активы в форме права пользования оцениваются по величине, равной обязательству по аренде.

При применении МСФО (IFRS) 16 в отношении договоров аренды, ранее классифицированных как операционная аренда согласно МСФО (IAS) 17, Группа использовала упрощение практического характера и применила освобождение, позволяющее не признавать активы в форме права пользования и обязательства по договорам аренды, где срок аренды составляет меньше 12 месяцев.

Влияние на финансовую отчетность

(iii) На дату перехода

При переходе на МСФО (IFRS) 16 Группа признала дополнительные активы в форме права пользования и дополнительные обязательства по аренде в равных суммах. Влияние на дату перехода представлено ниже.

тыс. руб.	<u>1 января 2019 г.</u>
Активы в форме права пользования, представленные в составе основных средств	77 363
Обязательства по аренде	(77 363)

При оценке обязательств по аренде применительно к договорам аренды, которые были классифицированы как операционная аренда, Группа дисконтировала арендные платежи с использованием своей ставки привлечения дополнительных заемных средств на 1 января 2019 г.

(iv) За период

Вследствие перехода на МСФО (IFRS) 16 Группа признала активы в форме права пользования в размере 173 610 тыс. руб. и обязательства по аренде в размере 193 198 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2019 г. в отношении договоров аренды, ранее классифицированных как операционная аренда. Также в отношении данных договоров аренды согласно МСФО (IFRS) 16 Группа признала амортизацию и процентные расходы вместо расходов по операционной аренде. В течение 2019 г. Группа признала 66 575 тыс. руб. амортизационных отчислений и 16 943 тыс. руб. процентных расходов по этим договорам аренды.

В. Расходы на заработную плату и отчисления в социальные фонды

Начиная с 2019 г. Группа представляет расходы на заработную плату и социальные отчисления персонала производственно-технических отделов компаний-застройщиков в составе административных расходов. Настоящее изменение в учетной политике было применено ретроспективно путем пересчета сравнительной информации за 2018 г.

Сумма реклассифицированных расходов в 2018 г. составила 86 585 тыс. руб.

6 Операционные сегменты

Группа имеет четыре отчетных сегментов, выделенных по географическому принципу и направлению деятельности – «Тюмень и Сургут», «Новосибирск», «Екатеринбург», «Московская область», которые представляют собой стратегические бизнес-единицы Группы. Основная деятельность этих стратегических бизнес-единиц – строительство и продажа квартир и офисов, исключение составляет бизнес-единица «Прочие». В данную бизнес-единицу включена вся сопутствующая деятельность Группы во всех регионах присутствия – продажа объектов недвижимости на вторичном рынке, услуги управления домами и прочее.

Формат сегментной отчетности основан на структуре управления и внутренней отчетности Группы. Руководство Группы анализирует каждую бизнес-единицу на основе МСФО данных, которые регулярно предоставляются лицу, принимающему решения. Информация в отношении структуры активов, обязательств и прочих видов доходов и расходов Группы на регулярной основе не предоставляется лицу, принимающему решения, и поэтому не раскрывается в рамках данного примечания.

Продажи ни одному из покупателей не превысили 10% от выручки Группы.

тыс. руб.	Строительство и реализация недвижимости					2019
	Тюмень и Сургут	Новосибирск	Екатеринбург	Московская область	Прочие	
Выручка	6 057 605	4 897 818	4 271 218	1 993 759	2 114 904	19 335 304
<i>В том числе выручка по финансовому компоненту</i>	330 303	215 504	169 732	78 979	-	794 518
Себестоимость	(3 982 333)	(3 283 393)	(2 748 000)	(1 393 070)	(1 867 758)	(13 274 554)
Валовая рентабельность	2 075 272	1 614 425	1 523 218	600 689	247 146	6 060 750
Валовая рентабельность, %	34%	33%	36%	30%	12%	31%
Валовая рентабельность без финансового компонента, %	30%	30%	33%	27%	12%	28%

тыс. руб.	Строительство и реализация недвижимости					2018
	Тюмень и Сургут	Новосибирск	Екатеринбург	Московская область	Прочие	
Выручка	10 670 875	7 475 453	5 047 488	1 903 803	1 821 679	26 919 298
<i>в том числе выручка по финансовому компоненту</i>	1 482 628	879 732	412 349	134 727	-	2 909 436
Себестоимость	(5 944 431)	(4 465 475)	(3 244 228)	(1 235 335)	(1 565 134)	(16 454 603)
Валовая рентабельность	4 726 444	3 009 978	1 803 260	668 468	256 545	10 464 695
Валовая рентабельность, %	44%	40%	36%	35%	14%	39%
Валовая рентабельность без финансового компонента, %	35%	32%	30%	30%	14%	31%

Существенные операции между сегментами отсутствуют.

7 Выручка

тыс. руб.	2019	2018
Тюмень и Сургут	6 938 063	11 415 763
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	6 057 605	10 670 875
Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке	624 127	497 288
Услуги управления домами	249 861	181 883
Прочая выручка	6 470	65 717
Новосибирск	5 560 598	8 127 287
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	4 897 818	7 475 453
Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке	504 186	495 886
Услуги управления домами	138 308	125 743
Прочая выручка	20 286	30 205
Екатеринбург	4 742 920	5 431 973
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	4 271 218	5 047 488
Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке	363 621	331 296
Услуги управления домами	78 725	42 518
Прочая выручка	29 356	10 671
Московская область	2 093 723	1 944 275
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	1 993 759	1 903 803
Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке	87 458	39 280
Прочая выручка	12 506	1 192
Итого по Группе	19 335 304	26 919 298
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	17 220 400	25 097 619
Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке (признаваемая в момент времени)	1 579 392	1 363 750
Услуги управления домами (признаваемая ежемесячно)	466 894	350 144
Прочая выручка	68 618	107 785
	19 335 304	26 919 298

В таблице ниже представлена расшифровка выручки Группы по моменту выполнения обязанности к исполнению по договору – в течение периода или в определенный момент времени.

тыс. руб.	2019	2018
Выручка от продажи построенных квартир и офисов, признаваемая в течение времени	17 220 400	22 166 114
Выручка от продажи построенных квартир и офисов, признаваемая в момент времени	-	2 931 505
	17 220 400	25 097 619

Таблица ниже содержит информацию относительно торговой дебиторской задолженности, активов и обязательств по договорам с покупателями.

тыс. руб.	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Торговая дебиторская задолженность	365 129	369 026
Активы по договорам	2 483 584	264 694
Обязательства по договорам	(5 609 416)	(6 641 534)
- обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	(5 609 416)	(6 641 534)

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую оплата по договорам с покупателями должна быть получена позже. Активы по

договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными. Обязательства по договорам в основном представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия, с учетом начисленного существенного компонента финансирования. Расшифровка по срокам исполнения обязательств по договорам представлена в Примечании 23. Существенные изменения в активах и обязательствах в течение года представлены ниже:

тыс. руб.	2019		2018	
	Активы по договорам	Обязательства по договорам	Активы по договорам	Обязательства по договорам
Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало периода	-	5 572 045	-	13 398 194
Увеличение в связи с полученными денежными средствами и неденежным возмещением, исключая величину выручки, признанной за период	2 419 622	(4 539 927)	192 818	(6 248 046)
Движения из договорных активов на начало года в дебиторскую задолженность	(200 732)	-	(4 298)	-
	<u>2 218 890</u>	<u>1 032 118</u>	<u>188 520</u>	<u>7 150 148</u>

Следующая таблица включает в себя ожидаемую выручку, которая должна быть признана в будущем, и которая относится к невыполненным (или не полностью выполненным) обязательствам на отчетную дату.

тыс. руб.	2020	2021	Итого
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	8 987 305	1 227 321	10 214 626
	<u>8 987 305</u>	<u>1 227 321</u>	<u>10 214 626</u>

Группа применяет упрощение практического характера из пункта 121 МСФО (IFRS) 15 и не раскрывает информацию относительно договоров, первоначальный ожидаемый срок действия которых составляет не более одного года.

Признание выручки по договорам с покупателями в течение времени требует от Группы проводить постоянную оценку степени выполнения обязательств по договорам с покупателями. Оценка степени выполнения проводится с использованием метода ресурсов в разрезе каждого объекта строительства. Определение степени выполнения требует высокого уровня суждения, поскольку Группе необходимо оценивать будущие затраты на завершение строительства. Для этих целей Группа:

- использует бюджеты строительства по соответствующим проектам;
- постоянно актуализирует планы и ожидаемую себестоимость строительства по всем объектам;
- анализирует информацию в отношении полной себестоимости строительства аналогичных объектов;
- контролирует фактическое выполнение строительной программы.

Оценка степени выполнения обязательства по договору является оценочным суждением руководства Группы. В случае, если в ходе реализации проекта руководство Группы приходит к выводу о том, что ожидаемые затраты на завершение строительства превышают изначальные оценки, то такие изменения отражаются в консолидированной финансовой отчетности перспективно.

8 Коммерческие расходы

тыс. руб.	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Расходы на услуги агентств недвижимости	253 455	450 252
Расходы на рекламу	196 130	203 205
Расходы на оплату труда и соц. отчисления	174 828	150 465
Госпошлина за регистрацию	50 130	66 874
Расходы на разработку электронной регистрации ДДУ	21 648	-
Содержание офисов продаж	14 961	11 028
Аренда помещений для офисов продаж	6 224	6 088
Прочие коммерческие расходы	26 336	38 643
	<u>743 712</u>	<u>926 555</u>

9 Административные расходы

тыс. руб.	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Расходы на оплату труда и соц. отчисления*	999 449	673 993
Расходы на содержание офиса	62 338	53 542
Расходы на командировки	61 062	30 599
Амортизационные отчисления	48 024	17 313
Расходы на юридические, консультационные услуги	42 255	34 767
Услуги банка	30 636	30 154
Аренда имущества	25 401	37 690
Налоги за исключением налога на прибыль	17 778	10 325
Расходы на связь	15 053	12 791
Расходы на обучение	12 146	17 565
Расходы на страхование	3 326	2 022
Прочие административные расходы	89 022	54 283
	<u>1 406 490</u>	<u>975 044</u>

*См. Примечание 13

10 Прочие доходы

тыс. руб.	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Досрочное выбытие обязательств по долгосрочной аренде	29 647	-
Доходы от штрафных санкций	28 468	20 527
Восстановление ранее начисленного резерва по дебиторской задолженности и авансам выданным	11 003	9 088
Прочие доходы от аренды	7 087	2 733
Списанная кредиторская задолженность	5 288	5 599
Доход от снижения оценочных обязательств	3 808	15 514
Прочие доходы от сдачи спец. техники в аренду	2 819	5 207
Выручка от продажи основных средств	2 673	20 829
Страховое возмещение	-	9 112
Прочие доходы	37 309	43 381
	<u>128 102</u>	<u>131 990</u>

11 Прочие расходы

тыс. руб.	2019	2018
Увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности и авансов выданных	85 633	43 087
Аренда и выкуп земельных участков, оцениваемых по справедливой стоимости	55 794	40 883
Входящий НДС пропорционально доле необлагаемых НДС операций	49 637	27 275
Штрафы, пени, неустойки	40 218	80 870
Досрочное выбытие активов по долгосрочной аренде	23 435	-
Гарантийные работы	19 804	6 566
Списание неподлежащей взысканию дебиторской задолженности	14 756	17 883
Расходы на благотворительность	10 423	13 131
Балансовая стоимость выбывших основных средств	8 329	6 847
Увеличение резерва под обесценение инвестиций	7 491	-
Списание прочих внеоборотных активов (изыскания по бесперспективным проектам)	6 540	51 757
Расходы на проведение корпоративных мероприятий	5 188	4 154
Выплаты по судебным искам	-	55 249
Прочие расходы	59 212	50 576
	386 460	398 278

12 Финансовые доходы и расходы

тыс. руб.	2019	2018
Финансовые доходы		
Процентный доход по банковским депозитам	63 804	13 214
Процентный доход по займам и дебиторской задолженности	6 986	6 681
	70 790	19 895
Финансовые расходы		
Процентный расход (компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15)	(636 605)	(1 436 690)
Процентные расходы по кредитам и займам	(291 036)	(314 312)
Эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу-счетов	(102 669)	-
Расходы на привлечение финансирования	(86 437)	(55 352)
Расход по амортизации дисконтирования долгосрочной кредиторской задолженности и займов полученных	(70 593)	(22 770)
Прочие финансовые расходы	(17 220)	(7 521)
	(1 204 560)	(1 836 645)
Нетто-величина финансовых расходов, признанная в составе прибыли за год	(1 133 770)	(1 816 750)

13 Расходы на вознаграждение работникам

тыс. руб.	2019	2018
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе себестоимости	329 523	175 028
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе административных расходов	999 449	673 993
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе коммерческих расходов	174 828	150 465
	1 503 800	999 486

Начиная с 2019 г. Группа представляет расходы на заработную плату и социальные отчисления персонала производственно-технических отделов компаний-застройщиков в составе административных расходов. Сравнительные данные за 2018 г. были скорректированы соответствующим образом.

14 Налог на прибыль

(a) Суммы, признанные в составе прибыли или убытка

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

тыс. руб.	2019	2018
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(472 240)	(306 709)
Излишне начислено / (недоначислено) в прошлые периоды	9 866	(49 629)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(46 354)	(1 001 656)
Общая сумма налога на прибыль	(508 728)	(1 357 994)

Сверка эффективной ставки налога:

тыс. руб.	2019		2018	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Прибыль до налогообложения	2 487 728	100	6 310 198	100
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой ставке	(497 546)	(20)	(1 262 040)	(20)
Налоговый эффект от статей, необлагаемых или невычитаемых для целей налога на прибыль	(17 079)	-	(45 325)	(1)
Убытки текущего года, в отношении которых не был признан отложенный налоговый актив	(3 969)	-	(1 000)	-
Излишне начислено / (недоначислено) в прошлые периоды	9 866	-	(49 629)	(1)
Итого расход по налогу на прибыль	(508 728)	(20)	(1 357 994)	(22)

(b) Движение временных разниц в течение года

тыс. руб.	1 января 2019 г. (до применения МСФО 16)	Влияние МСФО (IFRS) 16	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны в составе прочих корректи- ровок в капитале	31 декабря 2019 г.
Инвестиционное имущество	(196 026)	-	53 660	-	(142 366)
Запасы, прочие внеоборотные активы	2 309 992	-	(103 997)	94 471	2 300 466
Дебиторская задолженность	16 695	-	15 600	-	32 295
Кредиторская задолженность	(3 147 451)	-	(53 092)	-	(3 200 543)
Кредиты и займы	(22 442)	-	(14 366)	-	(36 808)
Прочие статьи	113 239	350	(33 343)	-	80 246
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	32 442	-	89 184	-	121 626
	(893 551)	350	(46 354)	94 471	(845 084)

тыс. руб.	1 января 2018 г. (до применения МСФО (IFRS) 9)	Влияние МСФО (IFRS) 9	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны в составе прочих операций с собствен- ником	31 декабря 2018 г.
Инвестиционное имущество	(274 592)	-	78 566	-	(196 026)
Запасы, прочие внеоборотные активы	696 296	-	1 613 696	-	2 309 992
Дебиторская задолженность	(31 126)	4 828	42 993	-	16 695
Кредиторская задолженность	(403 420)	-	(2 744 031)	-	(3 147 451)
Кредиты и займы	-	-	2 251	(24 693)	(22 442)
Прочие статьи	37 270	-	75 969	-	113 239
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	103 542	-	(71 100)	-	32 442
	127 970	4 828	(1 001 656)	(24 693)	(893 551)

(с) **Признанные отложенные налоговые активы и обязательства**

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

тыс. руб.	Активы		Обязательства	
	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Инвестиционное имущество	615	-	(142 981)	(196 026)
Запасы, прочие внеоборотные активы	2 660 312	2 591 836	(359 846)	(281 844)
Дебиторская задолженность	57 243	29 253	(24 948)	(12 558)
Кредиторская задолженность	137 169	42 945	(3 337 712)	(3 190 396)
Кредиты и займы	-	-	(36 808)	(22 442)
Прочие статьи	167 098	130 759	(86 852)	(17 520)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	121 626	38 480	-	(6 038)
Налоговые активы / (обязательства)	3 144 063	2 833 273	(3 989 147)	(3 726 824)
Зачет по налогу	(2 848 165)	(2 607 743)	2 848 165	2 607 743
Налоговые активы / (обязательства), нетто	295 898	225 530	(1 140 982)	(1 119 081)

По состоянию на 31 декабря 2019, 2018 гг. у Группы не было существенных непризнанных отложенных налоговых активов.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. отложенные налоговые обязательства по временным разницам (до расчета налогового эффекта) в размере 10 085 588 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 7 348 527 тыс. руб.), возникшим в отношении инвестиций в компании Группы не были признаны в связи с тем, что Группа контролирует сроки возникновения этих обязательств и убеждена, что в обозримом будущем обязательство по уплате налога не возникнет.

15 Основные средства

тыс. руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Прочие основные средства	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость					
На 1 января 2018 г.	225 538	257 939	65 359	91 474	640 310
Поступления	7 354	2 491	12 455	15 783	38 083
Перевод из состава прочих активов	43 989	-	1 037	15 912	60 938
Выбытия	(21 260)	(4 414)	(8 051)	-	(33 725)
Перевод в состав прочих активов	(31)	(1 212)	(148)	-	(1 391)
На 31 декабря 2018 г.	255 590	254 804	70 652	123 169	704 215
Влияние применения МСФО (IFRS) 16 на 1 января 2019 г.					
На 1 января 2019 г.	62 364	14 999	-	-	77 363
Поступления	21 221	65 165	26 435	339 080	451 901
Перевод из состава прочих активов	19 617	222	4 225	781 931*	805 995
Признано в качестве актива по долгосрочной аренде	9 805	176 452	-	-	186 257
Выбытия	(3 624)	(45 022)	(6 329)	-	(54 975)
Перевод в состав прочих активов	(1 074)	(8 665)	(8 778)	-	(18 517)
Перевод из НЗС в ОС	136 511	-	-	(136 511)	-
На 31 декабря 2019 г.	500 410	457 955	86 205	1 107 669	2 152 239
Накопленная амортизация					
На 1 января 2018 г.	(122 185)	(91 026)	(50 178)	-	(263 389)
Начисленная амортизация	(14 655)	(50 208)	(9 776)	-	(74 639)
Перевод из состава прочих активов	-	(2 119)	-	-	(2 119)
Накопленная амортизация выбывших ОС	20 603	1 940	4 335	-	26 878
Перевод в состав прочих активов	363	(127)	1 806	-	2 042
На 31 декабря 2018 г.	(115 874)	(141 540)	(53 813)	-	(311 227)
Начисленная амортизация	(41 792)	(107 650)	(10 942)	-	(160 384)
Накопленная амортизация выбывших ОС	2 039	16 962	4 210	-	23 211
Перевод в состав прочих активов	671	5 670	5 099	-	11 440
На 31 декабря 2019 г.	(154 956)	(226 558)	(55 446)	-	(436 960)
Чистая балансовая стоимость					
На 1 января 2018 г.	103 353	166 913	15 181	91 474	376 921
На 31 декабря 2018 г.	139 716	113 264	16 839	123 169	392 988
На 31 декабря 2019 г.	345 454	231 397	30 759	1 107 669	1 715 279

*Группа пересмотрела планы по использованию площадей в строящихся объектах, ранее учитываемых в составе Запасов. Планируется использование в собственных нуждах.

(a) Права аренды

По состоянию на 31 декабря 2019 г. чистая балансовая стоимость арендуемого имущества составляла 208 986 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 107 466 тыс. руб.). Эффект от перехода на МСФО (IFRS) 16 по состоянию на 31 декабря 2019 г. составил 173 610 тыс. руб. (на 1 января 2019 г.: 77 363 тыс. руб.).

(b) Обеспечения

На 31 декабря 2019, 2018 гг. основные средства не были представлены в качестве обеспечения (см. Примечание 22(b)).

(c) Обязательства по осуществлению будущих капитальных вложений

На 31 декабря 2019 г. у Группы имелись обязательства по осуществлению будущих капитальных вложений на сумму 157 560 тыс. руб., связанные с завершением строительства объектов основных средств.

16 Инвестиционное имущество**(a) Сверка балансовой стоимости**

тыс. руб.	Объекты недвижимости	Земельные участки в собственности	Арендованные земельные участки	Итого
Остаток на 1 января 2018 г.	22 023	6 905	1 512 111	1 541 039
Выбытие	(9 108)	(6 905)	(513 545)	(529 558)
Переоценка	(543)	-	180 563	180 020
Остаток на 31 декабря 2018 г.	12 372	-	1 179 129	1 191 501
Перевод из состава прочих активов	-	-	44 000	44 000
Перевод в состав прочих активов	-	-	(306 831)	(306 831)
Переоценка	733	-	(31 425)	(30 692)
Остаток на 31 декабря 2019 г.	13 105	-	884 873	897 978

По состоянию на 31 декабря 2019, 2018 гг. у Руководства Группы отсутствовали определенные планы относительно дальнейшего использования прав аренды земельных участков ВАСХНИЛ (Новосибирский район) площадью 29,6 га.

В 2019 г. в отношении участка ВАСХНИЛ площадью 4,9 га было получено разрешение на строительство и начаты подготовительные работы по площадке строительства первых домов по проекту «Жилой район Пшеница».

Расшифровка балансовой стоимости инвестиционного имущества в разрезе объектов представлена в таблице:

тыс. руб.	Объекты недвижимости	Земельный участок, г. Бердск, п. Светлый	Права аренды земельных участков по ул. Лебедевского	Права аренды земельных участков по ул. Большевистская	Право аренды земельного участка, ВАСХНИЛ	Итого
1 января 2018 г.	22 023	6 905	212 154	27 190	1 272 767	1 541 039
Выбытие	(9 108)	(6 905)	-	-	(513 545)	(529 558)
Переоценка	(543)	-	(5 716)	73 960	112 319	180 020
31 декабря 2018 г.	12 372	-	206 438	101 150	871 541	1 191 501
Перевод из состава прочих активов	-	-	-	44 000	-	44 000
Перевод в состав прочих активов	-	-	(184 144)	-	(122 687)	(306 831)
Переоценка	733	-	(22 294)	5 149	(14 280)	(30 692)
31 декабря 2019 г.	13 105	-	-	150 299	734 574	897 978

(b) Оценка справедливой стоимости

Справедливая стоимость инвестиционного имущества была определена внешними, независимыми экспертами по оценке имущества, имеющими надлежащую признанную профессиональную квалификацию и недавний опыт оценки данной категории имущества в данном местоположении. Независимые эксперты по оценке проводят оценку справедливой стоимости портфеля инвестиционного имущества Группы каждые шесть месяцев.

Методы оценки

Независимый оценщик произвел расчет справедливой стоимости объектов инвестиционного имущества Группы по состоянию на отчетную дату с использованием сравнительного (рыночного) подхода.

Исходные данные

Для определения справедливой стоимости инвестиционного имущества использовались исходные данные 3-го уровня.

Цены за квадратный метр объектов-аналогов (множитель оценки) были получены на основе наблюдаемых рыночных данных, используемых в наблюдаемых операциях с сопоставимыми объектами со схожими характеристиками, такими как местоположение, площадь, разрешенное использование, наличие коммуникаций, ландшафт, класс недвижимости и другими.

Множитель оценки был скорректирован с учетом индивидуальных особенностей сопоставимых объектов, при этом были применены соответствующие корректировки, в том числе:

- корректировка на местоположение;
- корректировка на площадь;
- корректировка на наличие коммуникаций;
- корректировка на период реализации;
- корректировка на класс недвижимости;
- и другие корректировки.

17 Прочие внеоборотные активы

Прочие внеоборотные активы по состоянию на 31 декабря 2019, 2018 гг. представляют собой инвестиционные и имущественные права на земельные участки, предназначенные к застройке в будущих периодах, а также капитализированные прочие затраты, относящиеся к предстоящему освоению данных земельных участков под строительные проекты Группы.

тыс. руб.	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Московская область	475 697	801 713
«Первый квартал»	475 697	801 713
Екатеринбург	1 289 455	683 273
Микрорайон «Шишимская горка»	313 093	82 413
Жилой район «Южные кварталы»	310 442	275 801
Квартал «Печорский»	232 640	42 758
Квартал «Северный»	210 296	88 493
Первомайская 1А	111 309	-
Кварталы на «Папанина»	85 503	74 774
Квартал «Суходольский»	26 172	119 034
Тюмень и Сургут	1 829 500	2 238 390
Квартал «Новин» (г. Тюмень)	601 030	567 570
Жилой район «Речной порт»	431 398	517 328
Микрорайон «Европейский»	378 706	645 508
Микрорайон «Видный»	348 268	439 823
Дом у озера	70 098	68 161
Новосибирск	963 069	387 885
Квартал «Лебедевский»	321 079	105 388
Квартал «Авиатор»	226 125	83 709
Урбан-виллы на «Никитина»	170 082	-
Микрорайон «Европейский берег»	111 162	198 788
Квартал на «Зыряновской»	95 753	-
Квартал «На Декабристов»	38 868	-
Прочие	249 204	129 137
	4 806 925	4 240 398

По состоянию на 31 декабря 2019 г. прочие внеоборотные активы балансовой стоимостью 292 590 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 1 126 862 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по полученным кредитам (см. Примечание 22(b)).

За 2019 г. прочие внеоборотные активы в сумме 1 150 163 тыс. руб. (за 2018 г.: 889 951 тыс. руб.) были реклассифицированы из состава внеоборотных активов в состав незавершенного строительства.

18 Запасы

тыс. руб.	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Незавершенное строительство квартир и офисов	7 954 258	7 468 871
Готовые квартиры и офисы	596 534	617 016
Квартиры, полученные по программе «Обмен»	601 076	285 089
Сырье и расходные материалы	101 598	42 904
	9 253 466	8 413 880

По состоянию на 31 декабря 2019 г. тестирование чистой цены продажи выявило превышение себестоимости запасов над чистой ценой продажи на 48 829 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 65 091 тыс. руб.), данное превышение в основном относится к парковочным местам.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. запасы балансовой стоимостью 5 703 244 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 6 004 386 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по полученным кредитам (см. Примечание 22(b)).

(а) Незавершенное строительство квартир и офисов

тыс. руб.	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Московская область	1 055 424	537 636
«Первый квартал»	1 055 424	537 636
Екатеринбург	2 152 411	2 650 559
Жилой дом Кандинский	971 955	1 825 057
Жилой район «Южные кварталы»	496 056	148 017
Микрорайон «Шишимская горка»	340 830	406 817
Квартал «Северный»	173 741	-
Квартал «Суходольский»	169 829	137 990
Кварталы в районе «Солнечный»	-	132 678
Тюмень и Сургут	3 385 284	2 985 148
1А Первомайская	1 420 652	1 102 695
Микрорайон «Европейский»	542 834	118 645
Квартал «Новин» (г. Сургут)	488 926	667 965
Квартал «Новин» (г. Тюмень)	458 404	733 916
Микрорайон «Видный»	219 550	361 927
Жилой район «Речной порт»	142 751	-
Квартал «Октябрьский»	112 167	-
Новосибирск	1 332 156	1 287 841
Микрорайон «Европейский берег»	599 916	537 053
Квартал «Дунаевский»	231 895	273 614
Квартал «На Декабристов»	203 346	319 172
Урбан-виллы на «Никитина»	157 139	-
Квартал «Панорама»	91 043	158 002
Жилой район «Пшеница»	48 817	-
Прочее	28 983	7 687
	7 954 258	7 468 871

В составе незавершенного строительства за 2019 г. были отражены материальные затраты в общей сумме 101 597 тыс. руб. (за 2018 г.: 42 887 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2019 г. завершение строительства объектов незавершенного строительства в сумме 4 609 585 тыс. руб. (балансовая стоимость на 31 декабря 2018 г.: 4 297 933 тыс. руб.) ожидается через более чем 12 месяцев после отчетной даты.

19 Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договору

тыс. руб.	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Активы по договорам	2 483 584	264 694
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	1 401 553	1 259 570
НДС к возмещению из бюджета	461 515	394 232
Торговая дебиторская задолженность	365 129	369 026
Прочая дебиторская задолженность	478 000	178 704
Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договору, а также авансов выданных	(143 788)	(93 157)
	5 045 993	2 373 069

Резерв под обесценение по дебиторской задолженности и активов по договору создается согласно МСФО (IFRS) 9.

Изменения в сумме резерва под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договору в течение года составили:

тыс. руб.	2019	2018
Остаток на начало года	(54 591)	(35 019)
Влияние применения МСФО (IFRS) 9	-	(24 139)
Увеличение за год	(17 283)	(4 521)
Восстановление за год	325	9 088
Списание дебиторской задолженности за счет ранее созданного резерва	1 702	-
Перевод в состав активов, предназначенных для продажи	7 590	-
Остаток на конец года	(62 257)	(54 591)

Изменение в сумме резерва под обесценение авансов, выданных в течение года составили:

тыс. руб.	2019	2018
Остаток на начало года	(38 566)	-
Увеличение за год	(68 350)	(38 566)
Списание авансов выданных за счет ранее созданного резерва	14 707	-
Восстановление за год	10 678	-
Остаток на конец года	(81 531)	(38 566)

Информация о торговой и прочей дебиторской задолженности от связанных сторон отражена в Примечании 27.

Информация о подверженности Группы кредитному риску и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, отражена в Примечании 25(d).

20 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. руб.	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Банковские депозиты	683 200	942 800
Остатки на банковских счетах	231 879	814 729
Наличные денежные средства	561	1 527
	915 640	1 759 056

Справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов равна их балансовой стоимости. Остатки на банковских счетах и срочные депозиты не просрочены и не обесценены.

Ниже приводится анализ кредитного качества денежных средств и их эквивалентов:

тыс. руб.	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Наличные денежные средства	561	1 527
Рейтинг ВааЗ*	915 079	1 757 529
	915 640	1 759 056

* На основе кредитных рейтингов независимого рейтингового агентства Moody's.

Информация о подверженности Группы кредитному и процентному рискам, а также анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 25.

21 Капитал

Собственный капитал Группы сформирован из собственного капитала Компании. Капитал Группы по состоянию на 31 декабря 2019 г. составил 101 тыс. руб. (по состоянию на 31 декабря 2018 г.: 101 тыс. руб.) и был полностью оплачен.

Прочие корректировки в сумме 377 903 тыс. руб. представлены эффектом от пересмотра прогнозной себестоимости реализации, относящейся к 2018 г., и пересмотром подходов к расчету стадии готовности. Данные корректировки не являются существенными для консолидированной финансовой отчетности за 2018 г., поэтому Группа решила не пересматривать сравнительные показатели за 2018 г.

22 Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по процентным займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки и риску ликвидности представлена в Примечании 25.

тыс. руб.	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Обеспеченные банковские кредиты	5 207 449	1 518 494
Займы	502 209	459 031
	5 709 658	1 977 525
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Обеспеченные банковские кредиты	303 807	187 596
Займы	45 070	40 000
	348 877	227 596
	6 058 535	2 205 121

Руководство Группы представило информацию о показателях чистого долга и чистого долга за вычетом остатков денежных средств на счетах эскроу. Эти показатели используются руководством при оценке долговой нагрузки Группы, и поэтому руководство полагает, что их представление является уместным.

Показатель чистого долга рассчитывается путем корректировки суммы кредитов и займов на величину денежных средств и их эквивалентов, отраженных в консолидированной финансовой отчетности Группы по состоянию на отчетную дату. Показатель чистого долга не является установленным показателем для оценки финансовых результатов и финансового состояния согласно МСФО. Соответственно порядок расчета показателя чистого долга, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименного показателя, применяемому другими предприятиями.

Показатель чистого долга за вычетом остатков денежных средств на счетах эскроу учитывает остатки денежных средств на счетах эскроу.

В соответствии с МСФО данные остатки не отражаются в консолидированной финансовой отчетности Группы до момента раскрытия счета эскроу, которое происходит после завершения строительства соответствующего объекта. Тем не менее руководство Группы полагает, что информация о денежных средствах покупателей, отражаемых на отдельных счетах эскроу, является важной для оценки долговой нагрузки Группы, поскольку строительство соответствующих объектов ведется с привлечением кредитных средств, в то время как денежные средства покупателей аккумулируются на счетах эскроу до завершения строительства.

	<u>31 декабря 2019 г.</u>	<u>31 декабря 2018 г.</u>
Кредиты и займы	6 058 535	2 205 121
Денежные средства и их эквиваленты	915 640	1 759 056
Чистый долг	5 142 895	446 065
Остаток денежных средств покупателей на счетах эскроу	5 651 910	180 117
Чистый долг за вычетом остатков денежных средств покупателей на счетах эскроу	(509 015)	265 948

В течение отчетного года все движение по кредитам и займам носило денежный характер.

(а) Условия погашения долга и график платежей

тыс. руб.	Базовая % ставка по договору / Специальная ставка	Срок погашения	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
<i>Долгосрочные обязательства</i>				
Обеспеченные банковские кредиты				
	11,54%/0,01-4,92%	2021	501 780	-
	13,15%/0,01-5,83%	2021	501 148	-
	11,69%/0,01-4,96%	2022	446 926	-
	10,9%/0,01-4,5%	2021	308 754	-
	12,1%/0,01-5,05%	2022	230 091	-
	12,1%/0,01-5%	2021	176 140	-
	12,1%/0,01-5%	2023	174 417	-
	12,1%/0,01-5,19%	2022	90 650	-
	12,9%/0,01-5,11%	2021	71 198	-
	КС+4,35%/0,01%-КС-3,45%*	2021	9 993	-
<i>Итого кредиты с использованием счетов эскроу</i>			2 511 097	-
	12,2%	2022	978 345	-
	9,0%	2024	684 542	-
	11,3%	2024	270 419	-
	11,3%	2022	144 355	-
	11,0%	2022	118 148	-
	11,5%	2021	95 202	-
	10,6%	2021	92 046	51 095
	8,4%	2021	46 510	-
	10,7%	2022	68 927	20 950
	12,3%	2023	57 706	82 810
	12,4%	2029	47 990	-
	11,5%	2021	41 188	-
	12,1%	2021	33 497	75 316
	12,4%	2022	17 415	-
	12,4%	2022	62	10 218
	10,9%	2024	-	937 342
	10,9%	2021	-	122 330
	12,9%	2020	-	68 044
	11,3%	2020	-	60 706
	12,9%	2021	-	47 966
	10,9%	2020	-	37 324
	10,6%	2020	-	4 393
<i>Итого прочие кредиты</i>			2 696 352	1 518 494
			5 207 449	1 518 494
Необеспеченные займы полученные				
	0,00%	2025	181 891	-
	0,00%	2024	24 350	272 140
	20,00%	2025	-	186 891
Обеспеченные займы полученные				
	0,00%	2024	295 968	-
			502 209	459 031
			5 709 658	1 977 525

*КС – ключевая ставка Банка России

тыс. руб.	Базовая % ставка по договору/ специальная ставка		Срок погашения	31 декабря	31 декабря
				2019 г.	2018 г.
Краткосрочные обязательства					
Обеспеченные банковские кредиты					
	10,9%/0,01-4,5%	2020	171 892	-	
	13,15%/0,01-5,83%	2020	27 480	-	
	12,1%/0,01-5%	2020	3 712	-	
	12,1%/0,01-5,05%	2020	2 173	-	
	12,1%/0,01-5,19%	2020	1 615	-	
	12,9%/0,01-5,11%	2020	972	-	
	КС+4,35%/0,01%-КС-3,45%*	2020	545	-	
Итого кредиты с использованием счетов эскроу			208 389	-	
	11,30%	2020	48 754	-	
	8,40%	2020	33 545	-	
	9,00%	2020	11 908	-	
	12,20%	2019	739	-	
	11,50%	2020	108	-	
	11,01%	2020	107	-	
	10,60%	2020	82	-	
	10,65%	2020	66	-	
	12,25%	2020	58	-	
	11,53%	2020	39	-	
	12,44%	2020	12	-	
	12,00%	2019	-	135 817	
	11,3%-12,3%	2019	-	3 173	
	11,00%	2019	-	48 606	
Итого прочие кредиты			95 418	187 596	
			303 807	187 596	
Обеспеченные займы полученные					
	0,00%	2020	45 070	-	
	0,00%	2019	-	40 000	
			45 070	40 000	
			348 877	227 596	
			6 058 535	2 205 121	

*КС – ключевая ставка Банка России

(b) Обеспечение заемных обязательств

По состоянию на 31 декабря 2019 г. прочие внеоборотные активы балансовой стоимостью 292 590 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 1 126 862 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по полученным кредитам (см. Примечание 17).

По состоянию на 31 декабря 2019 г. запасы балансовой стоимостью 5 703 244 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 6 004 386 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по полученным кредитам (см. Примечание 18).

По состоянию на 31 декабря 2019 г. кредиты и займы балансовой стоимостью 5 814 995 тыс. руб. были обеспечены поручительствами конечной контролирующей стороны (на 31 декабря 2018 г.: 1 993 880 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2019, 2018 гг. доли в уставных капиталах некоторых компаний Группы были предоставлены в качестве обеспечения по банковским кредитам и займам полученным. Соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 31 декабря 2019 г. составила 8 629 459 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 345 632 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2019 г. права требования по договорам долевого участия между компаниями Группы, элиминированные в данной консолидированной финансовой

отчетности как внутригрупповые не были предоставлены в качестве обеспечения (на 31 декабря 2018 г.: 914 756 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2019 г. векселя компании Группы, элиминированные в данной консолидированной финансовой отчетности как внутригрупповые, не были переданы в залог в качестве обеспечения (на 31 декабря 2018 г.: 1 719 399 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2019 г. векселя эмитента ПАО «Сбербанк», балансовой стоимостью 70 000 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 23 507 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по банковским кредитам полученным.

Нарушение условий кредитных соглашений

Заключенные компаниями Группы кредитные договоры содержат ряд финансовых и нефинансовых условий и ограничений, в случае нарушения которых кредиторы имеют право потребовать досрочного погашения основной суммы долга и процентов. По состоянию на 31 декабря 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. Группа нарушила условия нескольких кредитных договоров, проинформировала банки о нарушении указанных ограничительных условий.

В декабре 2019 и декабре 2018 гг. Группа согласовала отказ банка от досрочного возврата суммы кредитов, по которым были нарушены ограничительные условия, и данные кредиты в полной сумме были отражены в соответствии с условиями кредитных договоров в части сроков погашения.

(с) **Неиспользованные кредитные ресурсы**

По состоянию на 31 декабря 2019 г. общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 12 199 600 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 5 865 279 тыс. руб.).

23 Торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	<u>31 декабря 2019 г.</u>	<u>31 декабря 2018 г.</u>
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Торговая кредиторская задолженность	233 100	333 843
Обязательства по аренде	76 927	35 987
	<u>310 027</u>	<u>369 830</u>
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Обязательства по договорам	5 609 416	6 641 534
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 596 182	1 484 632
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	278 417	439 960
Задолженность по налогам	139 152	100 242
Обязательства по аренде	144 238	49 035
	<u>7 767 405</u>	<u>8 715 403</u>
Итого кредиторская задолженность	<u>8 077 432</u>	<u>9 085 233</u>

В составе краткосрочных обязательств отражены обязательства по договорам, которые относятся к реализуемым Группой проектам, находящимся в операционном цикле. Срок исполнения обязательств по состоянию на отчетную дату был следующим:

тыс. руб.	<u>31 декабря 2019 г.</u>	<u>31 декабря 2018 г.</u>
Обязательства, которые будут закрыты в течение 12 месяцев после отчетной даты	5 173 116	5 690 678
Обязательства, которые будут закрыты более чем через 12 месяцев после отчетной даты	436 300	950 856
	<u>5 609 416</u>	<u>6 641 534</u>

Информация о подверженности Группы риску ликвидности в отношении торговой, прочей кредиторской задолженности и обязательств по аренде раскрыта в Примечании 25.

24 Резервы

тыс. руб.	Резерв под	Резерв под	Резерв по	Итого
	неиспользован- ные отпуска	предстоящие выплаты	строительству объектов социального назначения	
На 1 января 2018 г.	51 245	96 140	279 048	426 433
Создание резерва в течение периода	-	54 546	79 534	134 080
Использование резерва в течение периода	(9 186)	(82 528)	-	(91 714)
На 31 декабря 2018 г.	42 059	68 158	358 582	468 799
Создание резерва в течение периода	24 121	75 109	123 353	222 583
Использование резерва в течение периода	-	(15 951)	(104 336)	(120 287)
На 31 декабря 2019 г.	66 180	127 316	377 599	571 095

В 2016 г. было заключено соглашение о реализации инвестиционного проекта с Администрацией Ленинского муниципального образования Московской области о строительстве детского сада и школы в г. Видное Московской области. Соответствующие резервы по строительству объектов социального назначения были отражены в данной консолидированной финансовой отчетности.

25 Справедливая стоимость и управление рисками

(a) Классификация для целей бухгалтерского учета и справедливая стоимость

По состоянию на 31 декабря 2019, 2018 гг. балансовая стоимость финансовых активов и обязательств существенно не отличалась от их справедливой стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2019, 2018 гг. справедливая стоимость финансовых активов и обязательств определялась на основании дисконтированных денежных потоков по указанным инструментам с использованием рыночной ставки процента, таким образом справедливая стоимость, указанная выше, относится к Уровню 3 в иерархии определения справедливой стоимости.

(b) Оценка справедливой стоимости

(i) Методы оценки и существенные ненаблюдаемые исходные данные

В приведенной ниже таблице представлены используемые методы оценки справедливой стоимости для Уровня 3 иерархии справедливой стоимости.

Финансовые инструменты, не оцениваемые по справедливой стоимости

Вид финансового инструмента	Метод оценки
Дебиторская задолженность и займы выданные	Дисконтированные денежные потоки.
Прочие финансовые обязательства*	Дисконтированные денежные потоки.

* Прочие финансовые обязательства включают обеспеченные банковские кредиты, займы, полученные, обязательства по аренде, торговую и прочую кредиторскую задолженность.

(с) Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

В данном примечании представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, о целях Группы, ее политике и процедурах оценки и управления данными рисками, и о подходах Группы к управлению капиталом. Дополнительная информация количественного характера раскрывается по всему тексту данной консолидированной финансовой отчетности.

Основные принципы управления рисками

В процессе своей деятельности Группа подвергается различным финансовым рискам, включая рыночный риск (валютный риск, риск изменения процентных ставок и ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Общая система управления рисками направлена на минимизацию потенциального отрицательного влияния рисков на финансовые результаты деятельности Группы.

Формализованные политики управления рисками находятся в процессе формирования и утверждения. Основные решения в области управления рисками принимаются конечной контролирующей стороной Группы и ключевым управленческим персоналом.

(d) Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей и выданными займами.

(i) Продажа квартир физическим лицам

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты.

(ii) Дебиторская задолженность организаций

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого покупателя. При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков, Группа анализирует количественную и качественную информацию, и анализ, основанный на историческом опыте Группы. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить). Группа создает резервы под убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности и активов по договору в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

(iii) Инвестиции

Группа подвергается кредитному риску в связи со сделками по предоставлению займов. При принятии решения о выдаче займа Группа оценивает вероятность того, что заемщик погасит свои кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии). На каждую отчетную дату Группа оценивает финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости, и долговые ценные бумаги,

отражаемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, на предмет кредитного обесценения. Финансовый актив является «кредитно-обесцененным», когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие денежные потоки по такому финансовому активу.

(iv) Подверженность кредитному риску

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную подверженность Группы кредитному риску. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составлял:

тыс. руб.	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Денежные средства и их эквиваленты	915 640	1 759 056
Торговая и прочая дебиторская задолженность	780 872	493 139
Активы по договору	2 483 584	264 694
Инвестиции	234 194	119 058
	4 414 290	2 635 947

Все дебиторы и заемщики Группы находятся на территории Российской Федерации.

Убытки от обесценения

По состоянию на отчетную дату распределение балансовой стоимости торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договору по количеству дней просрочки платежа было следующим:

31 декабря 2019 г.

тыс. руб.	Валовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	3 009 221	(3 642)	3 005 579
Срок просрочки менее 365 дней	268 617	(9 740)	258 877
Срок просрочки свыше 365 дней	48 875	(48 875)	-
	3 326 713	(62 257)	3 264 456

31 декабря 2018 г.

тыс. руб.	Валовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	477 366	(817)	476 549
Срок просрочки менее 365 дней	283 671	(2 387)	281 284
Срок просрочки свыше 365 дней	51 387	(51 387)	-
	812 424	(54 591)	757 833

(e) Гарантии и поручительства

По состоянию на 31 декабря 2019 г. в рамках исполнения договоров о развитии застроенной территории Группа заключила договоры банковской гарантии в сумме 80 250 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 28 900 тыс. руб.).

тыс. руб.	Гарант	Бенефициар	Дата заключения	Дата закрытия	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
	Западно-Сибирский Банк Сбербанка России	Администрация г. Екатеринбурга	09.07.2019	08.01.2021	51 350	-
	АО «Райффайзенбанк»	Администрация г. Екатеринбурга	21.10.2019	14.10.2022	28 900	-
	АО «Сургутнефтегазбанк»	Администрация г. Екатеринбурга	16.10.2018	10.11.2019	-	28 900
					80 250	28 900

(f) 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.

Группа отслеживает вероятность возникновения дефицита денежных средств путем планирования своей текущей ликвидной позиции. Руководство Группы анализирует сроки выплат по финансовым активам, прогнозирует денежные потоки от операционной деятельности и управляет риском ликвидности, поддерживая достаточные суммы денежных средств на расчетных счетах и своевременно открывая кредитные линии. В Группе осуществляется централизованное управление денежными позициями всех дочерних предприятий с тем, чтобы постоянно держать под контролем имеющийся в наличии остаток денежных средств.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. оборотные активы Группы превышают ее краткосрочные обязательства на 7 030 535 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: на 3 473 442 тыс. руб.).

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая расчетные суммы процентных платежей, но исключая влияние соглашений о зачете. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ сроков погашения, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

31 декабря 2019 г.

тыс. руб.	Балансо- вая стоимость	Потоки денежных средств по договору	Потоки денежных средств по договору			
			до 1 года	1-2 года	2-3 года	3-5 лет
Банковские кредиты и полученные займы	6 058 535	7 262 993	841 816	3 151 462	2 350 584	919 131
Обязательство по аренде	221 165	226 716	143 468	63 124	19 768	356
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 829 282	1 876 023	1 596 182	4 252	138 503	137 086
	8 108 982	9 365 732	2 581 466	3 218 838	2 508 855	1 056 573

31 декабря 2018 г.

тыс. руб.	Балансо- вая стоимость	Потоки денежных средств по договору	Потоки денежных средств по договору			
			до 1 года	1-2 года	2-3 года	3-5 лет
Банковские кредиты и полученные займы	2 205 121	3 119 602	235 764	772 673	764 889	1 346 276
Обязательство по аренде	85 022	85 022	49 035	35 987	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 818 475	1 908 500	1 484 632	144 027	138 503	141 338
	4 108 618	5 113 124	1 769 431	952 687	903 392	1 487 614

(g) 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.

(i) Валютный риск

Группа в рамках своей деятельности практически не осуществляет существенных операций с иностранной валютой, поэтому Группа не подвержена валютному риску.

(ii) Процентный риск

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). Руководство Группы не придерживается каких-либо установленных правил при определении соотношения между кредитами и займами по фиксированным и плавающим ставкам. Вместе с тем на момент привлечения новых кредитов и займов руководство на основании своего суждения принимает решение о том, какая ставка – фиксированная или плавающая – будет наиболее выгодна для Группы на весь расчетный период до срока погашения задолженности.

Структура

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы были представлены инструментами с фиксированной ставкой, по кредитам с использованием счетов эскроу ставка устанавливается в зависимости от процента отношения средств на счетах эскроу к размеру задолженности (покрытие по эскроу). По одной из кредитных линий базовая и специальная ставки зависят от ключевой ставки Банка России и покрытия по эскроу.

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

Группа не учитывает какие-либо финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, либо для инструментов, имеющихся в наличии для продажи. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на величину прибыли или убытка за период или величину капитала.

(h) Соглашения о зачете

В процессе своей деятельности Группа может заключать договора купли-продажи с одним контрагентом. По одним договорам с контрагентом Группа может выступать в роли покупателя, по другим договорам с этим же контрагентом Группа может выступать в роли продавца. Соответствующие суммы дебиторской и кредиторской задолженности не всегда соответствуют требованиям для взаимозачета для целей подготовки отчета о финансовом положении. В частности, Группа задолженности может не иметь безусловного права на взаимозачет дебиторской и кредиторской в случае банкротства контрагента.

По состоянию на 31 декабря 2019, 2018 гг. Группа не имеет финансовых инструментов, которые могут быть представлены в нетто-величине.

(i) Управление капиталом

Группа преследует политику поддержания устойчивой базы капитала с тем, чтобы сохранить доверие инвесторов, кредиторов и рынка, а также обеспечить будущее развитие бизнеса.

Группа осуществляет финансирование своих строительных проектов за счет собственного капитала, банковских кредитов, займов от связанных сторон и средств, привлекаемых от участников долевого строительства.

Группа стремится поддерживать баланс между более высокой доходностью, достижение которой возможно при более высоком уровне заимствований, и преимуществами и безопасностью, которые обеспечивают устойчивое положение в части капитала.

В течение 2019 и 2018 гг. изменений в подходах Группы к управлению капиталом не происходило.

26 Условные активы и обязательства**(a) Страхование**

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России. Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенном объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Судебные разбирательства

В течение года Группа участвовала в ряде судебных разбирательств (как в качестве истца, так и в качестве ответчика), инициированных в процессе ее обычной хозяйственной деятельности. По мнению руководства, у Группы отсутствуют судебные разбирательства, которые могли бы оказать существенное негативное влияние на результаты операционной деятельности, финансовое положение либо денежные потоки Группы и которые не отражены в данной консолидированной финансовой отчетности Группы или раскрыты в примечаниях к ней.

(c) Налоговые риски**Условные налоговые обязательства в Российской Федерации**

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

Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет, однако при определенных обстоятельствах этот срок может быть увеличен. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что

налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

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

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

В рамках обычной операционной деятельности компании Группы получают финансирование от других компаний Группы, а также оказывают друг другу различные услуги. Руководство Группы полагает, что данные расходы соответствуют текущим требованиям налогового законодательства, тем не менее, существует риск того, что Группа понесет дополнительные расходы, если позиция руководства в отношении учета данных операций для целей налогообложения будет оспорена налоговыми органами. Потенциальная сумма доначислений по состоянию на 31 декабря 2019 г. может составить 216 000 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 152 000 тыс. руб.).

Группа приобретает работы, услуги, сырье и материалы у различных поставщиков, которые несут полную ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) бухгалтерского учета. Вместе с тем, с учетом существующей практики налоговых органов, в случае, если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с несоблюдением налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий к поставщикам, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате, несмотря на то, что главную ответственность за полноту и своевременность налоговых платежей несет руководство этих поставщиков.

Строительство объектов недвижимости осуществляется Группой, в том числе за счет привлеченного финансирования от юридических и физических лиц по договорам долевого участия. По мнению руководства Группы, полученное финансирование может использоваться для всех строительных проектов Группы. Между тем налоговые органы могут попытаться оспорить данную позицию и начислить дополнительные налоговые обязательства в отношении финансирования, полученного Группой по договорам долевого участия и направленного на цели, отличные от указанных в соответствующих договорах долевого участия.

По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с поставщиками, а также в связи с текущим подходом Группы к организации финансирования строительных объектов, невозможно, ввиду многообразия подходов по определению степени величины нарушения налогового законодательства.

(d) Гарантийные обязательства

В соответствии с федеральным законом №214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Имеющаяся у Группы фактическая статистика предъявления покупателями претензий к качеству в прошлом показывает несущественное количество как самих обращений, так и по сумме потенциального оттока экономических выгод.

27 Сделки между связанными сторонами

Конечной контролирующей стороной Компании является г-н Круковский А.Н.

(a) Операции со старшим руководящим персоналом**(i) Вознаграждение ключевого управленческого персонала**

Вознаграждение, начисленное ключевому управленческому персоналу в отчетном году, представлено ниже и отражено в составе затрат на персонал (см. Примечание 13):

тыс. руб.	2019	2018
Заработная плата и премии, с учетом социальных начислений	385 801	262 240

(b) Прочие операции со связанными сторонами

Информация о прочих операциях Группы со связанными сторонами представлена в следующих таблицах.

(i) Выручка и прочие доходы

тыс. руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам, включая авансы полученные	
	2019	2018	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Прочая выручка				
Ключевой управленческий персонал	4 578	9 581	14 159	9 581
Прочие связанные стороны	-	2 103	2 199	-
Конечная контролирующая сторона	-	-	-	23
Процентный доход				
Ключевой управленческий персонал	447	436	-	1 439
Прочие связанные стороны	15	328	-	-
Конечная контролирующая сторона	4 332	2 022	6 666	3 743
	9 372	14 470	23 024	14 786

(ii) Расходы

тыс. руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам, включая авансы выданные	
	2019	2018	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Прочие операции				
Прочие связанные стороны	-	(10 598)	238	(10 598)
Конечная контролирующая сторона	-	(155 649)	(155 650)	(155 649)
Процентный расход				
Ключевой управленческий персонал	(2 942)	(2 252)	-	-
Прочие связанные стороны	(15 949)	(11 262)	-	-
Конечная контролирующая сторона	-	(36 891)	-	-
	(18 891)	(216 652)	(155 412)	(166 247)

(iii) Инвестиции

тыс. руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам	
	2019	2018	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Предоставленные займы				
Ключевой управленческий персонал	-	7 795	-	6 638
Прочие связанные стороны	645	6 054	10 908	15 363
Конечная контролирующая сторона	74 000	74 405	88 855	53 050
	74 645	88 254	99 763	75 051

(iv) Кредиты и займы

тыс. руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам	
	2019	2018	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Полученные займы				
Прочие связанные стороны	-	(400 000)	(341 039)	(287 790)
Конечная контролирующая сторона	-	(261 405)	(206 241)	(211 241)
	-	(661 405)	(547 280)	(499 031)

Детальная информация по кредитам и займам раскрыта в Примечании 22.

(v) Выручка по договорам с покупателями

тыс. руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам	
	2019	2018	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Ключевой управленческий персонал	(978)	(15 939)	85	(1 063)
	(978)	(15 939)	85	(1 063)

(с) Поручительства выданные

По состоянию на 31 декабря 2019, 2018 гг. Группа не выступала поручителем.

28 События после отчетной даты

ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» 13 декабря 2019 г. зарегистрировала программу биржевых облигаций серии 001P объемом до 10 млрд. руб. в ПАО Московская Биржа. Облигации в рамках бессрочной программы могут быть размещены на срок не более 10 лет с даты начала размещения.

3 марта 2020 г. рейтинговое агентство АКРА присвоило ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» кредитный рейтинг ВВВ+(RU), прогноз «Стабильный». 11 марта 2020 г. рейтинговое агентство АКРА подтвердило рейтинг выпуска облигаций серии 001P-01 на уровне ВВВ+(RU).

12 марта 2020 г. Группа осуществила размещение облигаций серии 001P-01 на сумму 4 млрд. руб., ставка купона составила 11%.

29 октября 2019 г. было подписано соглашение о создании компаниями ЮИТ и Брусника совместной компании, оказывающей услуги управления по сданным объектам. Новая компания «ЮИТ Брусника Сервис» будет работать в крупных городах Урала и Сибири – Екатеринбург, Тюмень, Новосибирск и Сургут. Доля Компании в ООО «ЮИТ Брусника Сервис» составила 49,9%.

10 февраля 2020 г. ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» в целях исполнения договора об учреждении ООО «ЮИТ Брусника Сервис» внесло в качестве вклада в уставный

капитал новой компании 100% доли в уставном капитале ООО «Брусника. Управление домами Екатеринбург», ООО «Брусника. Управление домами Новосибирск», ООО «Брусника. Управление домами Тюмень», ООО «Брусника. Управление домами Сургут». По состоянию на 31 декабря 2019 г. активы и обязательства данных компаний были отражены как активы и обязательства, удерживаемые для продажи, поскольку решение о создании ООО «ЮИТ Брусника Сервис» было принято в 2019 г.

29 База для оценки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости, за исключением инвестиционного имущества, которое оценивается по справедливой стоимости.

30 Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной промежуточной финансовой отчетности, и являются единообразными для предприятий Группы, за исключением изменений, описанных в Примечаниях 5 и 13.

Некоторые сравнительные данные за 2018 г. были скорректированы, чтобы соответствовать презентации за 2019 г.

(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 приобретаемом предприятии; плюс
- справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенного предприятия, 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 ценными бумагами, 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 капитал, то его величина впоследствии не переоценивается, а его выплата отражается в составе 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 приобретаемого предприятия на дату приобретения.

Изменения доли Группы в дочернем предприятии, не приводящее к потере контроля, учитываются как сделки с капиталом.

Доля неконтролирующих акционеров не выделяется, если неконтролирующие акционеры, в свою очередь, контролируются Компанией, и действуют в интересах Компании.

(iii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, 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 данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе. Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочернем предприятии, в полном объеме относятся на счет неконтролирующих долей, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете.

(iv) Приобретения бизнеса у предприятий под общим контролем

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в предприятиях, находящихся под контролем собственника контролирующего Группу, учитываются как если бы соответствующая сделка приобретения имела место в начале самого раннего из представленных в отчетности сравнительных периодов, или на дату установления общего контроля, если последняя наступила позже; для этих целей сравнительные данные пересчитываются. Приобретенные активы и обязательства признаются по их прежней балансовой стоимости, отраженной в финансовой отчетности приобретенных компаний. Компоненты капитала приобретенных предприятий складываются с соответствующими компонентами капитала Группы за исключением уставного капитала приобретенных предприятий, который признается как часть добавочного капитала. Любые суммы денежных средств, уплаченных в сделке по приобретению, отражаются непосредственно в составе капитала.

(v) Потеря контроля

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

(vi) Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

Внутригрупповые остатки и операции, а также нерезализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются при подготовке консолидированной финансовой отчетности. Нерезализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нерезализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

(b) Выручка**(i) Выручка от реализации объектов недвижимости**

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

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и ее покупателем в момент заключения договора.

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия.

Также Группа несет затраты, связанные с заключением договоров с покупателями. В основном, такие затраты представлены агентским вознаграждением агентствам недвижимости за поиск покупателей. Указанные затраты могут быть соотнесены с конкретным договором с покупателем. Такие затраты включаются в состав прочих оборотных активов и амортизируются пропорционально признанию выручки по соответствующему договору.

В прошлые периоды, выручка по договорам долевого участия признавалась в тот момент, когда существовало убедительное доказательство (обычно имеющее форму исполненного договора продажи или подписанного акта приемки-передачи готового объекта) того, что значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, получение соответствующего возмещения вероятно, понесенные затраты и потенциальные возвраты товаров можно надежно оценить, участие в управлении проданными товарами прекращено и величину выручки можно надежно оценить.

С 1 января 2017 г. вступила в силу новая редакция Федерального закона № 214-ФЗ. Основное изменение законодательства привело к тому, что договоры долевого участия стали нерасторжимыми. В результате выручка по договорам долевого участия, заключенным после 1 января 2017 г., признается в течение времени, на основе оценки степени выполнения обязанности к исполнению по договору.

Во второй половине 2018 г. произошло существенное изменение российской судебной практики, которая ранее позволяла рассматривать договоры долевого участия, заключенные до 1 января 2017 г. в качестве расторгимых. Соответственно, начиная с 1 июля 2018 г., все договоры долевого участия признаются Группой в качестве нерасторгимых, поэтому выручка по таким договорам признается в течение времени на основании стадии готовности.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Стоимость приобретения земельных участков и расходы на социальную инфраструктуру исключаются как из фактических, так и общих планируемых затрат и признаются в себестоимости периода на основании той же базы распределения, что и выручка.

(ii) Прочая выручка

Выручка от сдачи инвестиционной недвижимости в аренду признается в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе равномерно в течение срока аренды.

(iii) Выручка от услуг управления домами

Выручка от услуг управления домами признается ежемесячно на основании установленных договором тарифов на обслуживание построенных объектов недвижимости.

С 1 января 2017 г. в связи с применением МСФО (IFRS) 15 доходы и расходы по коммунальным услугам отражаются на нетто-основе, т.к. управляющие компании выступают посредниками при оказании коммунальных услуг.

(с) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- процентный расход (компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15);
- расходы на привлечение финансирования;
- сумма дисконта текущего периода по долгосрочной кредиторской задолженности, отраженной на дату признания по дисконтированной стоимости;
- сумма дисконта текущего периода по беспроцентным займам, отраженным на дату признания по справедливой стоимости.

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента.

(d) Вознаграждения работникам**(i) Краткосрочные вознаграждения**

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

(е) 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 капитала или в составе прочего совокупного дохода.

(i) Текущий налог

Текущий налог на прибыль включает сумму налога, которая, как ожидается, будет уплачена или возмещена в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за период, 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.

(ii) Отложенный налог

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

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

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой вероятно получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

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

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

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

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль против налоговых прибылей и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности и поэтому налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

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.

(f) Запасы

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой цене продажи. Чистая цена продажи представляет собой предполагаемую (расчетную) цену продажи запасов в ходе обычной деятельности предприятия, за вычетом расчетных затрат на завершение производства запасов и на их продажу.

Запасы включают в себя объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика и недвижимость предназначена для продажи, а также сырье и материалы, прочее незавершенное производство, готовые квартиры и офисы, товары для перепродажи.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основе понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты распределяются на готовые отдельные квартиры пропорционально их площади.

Стоимость строительства объектов недвижимости включает прямые расходы по строительству и другие расходы, непосредственно связанные с данным строительством. Группа применяет освобождение в отношении запасов, создаваемых или производимых каким-либо иным образом в значительных количествах на регулярной основе, поэтому затраты на привлечение займов, связанные со строительством недвижимости, не капитализируются. В случае если объект недвижимости не находится в стадии активного строительства, чистые расходы на аренду и прочие затраты отражаются в составе прибыли или убытка за период.

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

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.

Имущественные права на земельные участки, на которых Группа планирует осуществлять строительные проекты в будущем, а также затраты на приобретение данных участков и подготовку к строительству, учитываются Группой в составе прочих внеоборотных активов.

(g) Инвестиционная собственность

К инвестиционной собственности относятся объекты недвижимости, включая инвестиционные и имущественные права на земельные участки, предназначенные для получения дохода от увеличения их рыночной стоимости, но не для продажи в процессе обычной хозяйственной деятельности, использования в строительстве квартир и офисов или при оказании услуг, либо для административных целей.

Инвестиционная собственность при первоначальном признании оценивается по себестоимости, включающей затраты по сделке (комиссионные, налог на перерегистрацию прав и прочие затраты по сделке).

После первоначального признания инвестиционная собственность учитывается по справедливой стоимости.

В соответствии с избранной моделью учета инвестиционная собственность отражается в балансе по справедливой стоимости на отчетную дату, а все изменения справедливой стоимости отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за отчетный период.

Переводы в категорию инвестиционной собственности либо из нее осуществляются тогда, когда имеет место изменение в характере использования собственности. При переводе инвестиционных или имущественных прав на земельные участки из инвестиционной собственности в состав незавершенного строительства квартир и офисов в составе запасов или в состав прочих внеоборотных активов справедливая стоимость на момент изменения целей использования представляет собой условную первоначальную стоимость для целей последующего учета.

(h) Основные средства**(i) Признание и оценка**

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

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

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

Результат от выбытия объекта основных средств признается в развернутом виде в составе прибыли или убытка за период: в строке «Прочие доходы» признается выручка от реализации основного средства, в строке «Прочие расходы» признается балансовая стоимость выбывших основных средств.

(ii) Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой значительного компонента объекта основных средств увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятно, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанным компонентом, и ее

стоимость можно надежно оценить. Балансовая стоимость замененного компонента списывается. Затраты на повседневное обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения.

(iii) Амортизация

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

Каждый компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает характер ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период.

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

- Здания и сооружения 20-50 лет;
- Машины и оборудование 3-20 лет;
- Офисное и компьютерное оборудование 2-5 лет.

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

(i) Финансовые инструменты

(i) Признание и первоначальная оценка

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

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

(ii) Классификация и оценка финансовых активов и финансовых обязательств

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый:

- по амортизированной стоимости;
- по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долговых инструментов;
- по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долевых инструментов;
- по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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

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

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

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

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

Все финансовые активы Группы на момент перехода на МСФО (IFRS) 9 были классифицированы как оцениваемые по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период

Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовое обязательство классифицируется как оцениваемое по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если оно классифицируется как предназначенное для торговли, это производный инструмент, или оно классифицируется так организацией по собственному усмотрению при первоначальном признании. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости, и нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный расход, признаются в составе прибыли или убытка. Прочие финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Процентный расход и положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, также признаются в составе прибыли или убытка.

(iii) Прекращение признания

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. Любые проценты по переданным финансовым активам, которые создаются или удерживаются Группой, признаются в качестве отдельного актива или обязательства.

Если Группа заключает сделки, по условиям которых передает признанные в отчете о финансовом положении активы, но при этом сохраняет за собой все или практически все риски и выгоды, вытекающие из права собственности на переданные активы, в этих случаях признание переданных активов не прекращается.

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. Группа также прекращает признание финансового обязательства, когда его условия модифицируются и величина денежных потоков по такому модифицированному обязательству существенно отличается, и в возникающем этом случае новое финансовое обязательство, основанное на модифицированных условиях, признается по справедливой стоимости.

При прекращении признания финансового обязательства разница между погашенной балансовой стоимостью и уплаченным возмещением (включая любые переданные неденежные активы или принятые на себя обязательства) признается в составе прибыли или убытка.

(iv) 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.

(v) Обесценение финансовых активов

Модель обесценения применяется к финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, активам по договору и инвестициям в долговые ценные бумаги, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, состоят из торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договору, денежных средств и их эквивалентов и долговых ценных бумаг.

Группа решила оценивать резервы под убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности и активов по договору в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков, Группа анализирует обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает как количественную, так и качественную информацию, и анализ, основанный на историческом опыте Группы и оценке кредитного качества, проведенной с учетом всех доступных сведений, и включает прогнозную информацию.

Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в следующих случаях:

- маловероятно, что заемщик погасит свои кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); или

- финансовый актив просрочен более чем на 365 дней.

Группа считает, что долговая ценная бумага имеет низкий кредитный риск, если ее кредитный рейтинг соответствует общепринятому в мире определению рейтинга «инвестиционное качество». Группа рассматривает его равным ВааЗ или выше по оценкам рейтингового агентства Moody's.

Максимальный период, рассматриваемый при оценке ожидаемых кредитных убытков, – это максимальный период по договору, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

Оценка ожидаемых кредитных убытков

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить).

Величина ожидаемых кредитных убытков дисконтируется с использованием эффективной процентной ставки по соответствующему финансовому активу.

Кредитно-обесцененные финансовые активы

На каждую отчетную дату Группа оценивает финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости, и долговые ценные бумаги, отражаемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, на предмет кредитного обесценения. Финансовый актив является «кредитно-обесцененным», когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие денежные потоки по такому финансовому активу.

Представление информации об обесценении

Резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемые по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости этих активов.

Резерв под убытки в отношении долговых ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, признается в составе прочего совокупного дохода.

Убытки от обесценения по финансовым активам представляются в составе прочих расходов и не представляются отдельно в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе из соображений существенности.

(vi) Списание

Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части. Группа применяет политику списания валовой балансовой стоимости, когда финансовый актив просрочен на 3 года, исходя из прошлого опыта возмещения сумм по аналогичным активам. Группа не ожидает значительного возмещения списанных сумм.

(j) Уставный капитал

В состав Группы входят общества с ограниченной ответственностью.

Уставный капитал Компании (приобретенные участниками доли) классифицируется в категорию капитала.

Дивиденды признаются обязательствами Группы и уменьшают величину капитала в периоде, в котором они были объявлены. Дивиденды, объявленные после отчетной даты и до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, раскрываются как события после отчетной даты.

(k) Резервы

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

(i) Обременительные договоры

Резерв в отношении обременительных договоров признается, если выгоды, ожидаемые Группой от выполнения такого договора, меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин: ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой суммы ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения договора. Прежде чем создавать резерв, Группа признает убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

(ii) Прочие резервы

Прочие резервы признаются, если Группа вследствие определенного события в прошлом имеет юридические или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуется отток ресурсов и которые можно оценить в денежном выражении с достаточной степенью надежности. В случае наличия ряда аналогичных обязательств вероятность оттока ресурсов для их погашения определяется для всего класса обязательств в целом. Резерв признается даже в случае, когда вероятность оттока ресурсов в отношении любой отдельно взятой позиции статей, включенной в один и тот же класс обязательств, может быть незначительной.

(l) Прочие расходы

Когда взносы Группы в социальные программы направлены на благо общества в целом, а не ограничиваются выплатами в пользу работников Группы, они признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.