

Группа компаний «Брусника»

**Консолидированная финансовая
отчетность**

**за год, закончившийся
31 декабря 2018 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	7
Консолидированный отчет о финансовом положении	8
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	9
Консолидированный отчет о движении денежных средств	10
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	11

Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности за 2018 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 2018 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 2018 г. утверждена:


Круковский А. Н.
Директор ООО «Брусника: Строительство и девелопмент»
город Екатеринбург, Россия
26 апреля 2019 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 2018 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 2018 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

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

Аудируемое лицо: ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1186658052470.

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

Ответственность руководства 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.

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.

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



Адамов Н.А.

Акционерное общество «КПМГ»
Москва, Россия

26 апреля 2019 года

Группа компаний «Брусника»
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год,
закончившийся 31 декабря 2018 года

тыс. руб.	Прим.	2018	2017 (пересчитано*)
Выручка	6	26 919 298	22 692 095
Себестоимость продаж		<u>(16 541 188)</u>	<u>(14 456 061)</u>
Валовая прибыль		10 378 110	8 236 034
Прочие доходы	9	131 990	246 353
Коммерческие расходы	7	(926 555)	(845 513)
Административные расходы	8	(888 459)	(738 823)
Прочие расходы	10	<u>(398 278)</u>	<u>(529 784)</u>
Результаты операционной деятельности		8 296 808	6 368 267
Финансовые доходы	11	19 895	17 220
Финансовые расходы	11	<u>(1 836 645)</u>	<u>(2 689 728)</u>
Нетто-величина финансовых расходов	11	(1 816 750)	(2 672 508)
Прибыль от переоценки инвестиционного имущества	15	180 020	3 120
Убыток от прекращения аренды инвестиционного имущества	15	(216 000)	-
Убыток от реализации инвестиционного имущества	15	<u>(133 880)</u>	<u>-</u>
Прибыль до налогообложения		6 310 198	3 698 879
Расход по налогу на прибыль	13	<u>(1 357 994)</u>	<u>(816 400)</u>
Прибыль и общий совокупный доход за год		4 952 204	2 882 479
Прибыль и общий совокупный доход за год, причитающийся:			
Собственнику Компании		4 956 905	2 888 383
Держателям неконтролирующих долей		<u>(4 701)</u>	<u>(5 904)</u>
Прибыль и общий совокупный доход за год		4 952 204	2 882 479
Результаты операционной деятельности			
Результаты операционной деятельности		8 296 808	6 368 267
Амортизация основных средств и нематериальных активов (по данным консолидированного отчета о движении денежных средств)		<u>74 639</u>	<u>94 847</u>
Прибыль до вычета процентов, налогов, амортизации и обесценения (ЕБИТДА)		8 371 447	6 463 114

Показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11 - 66, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

** Группа перешла на МСФО (IFRS) 15 с применением ретроспективного подхода, отразив влияние первоначального применения стандарта на самую раннюю из дат, представленных в отчетности.*

тыс. руб.

АКТИВЫ	Прим	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г. (пересчитано*)	1 января 2017 г. (пересчитано*)
Внеоборотные активы				
Основные средства	14	392 988	376 921	403 298
Инвестиционное имущество	15	1 191 501	1 541 039	1 533 725
Нематериальные активы		1 904	3 972	3 538
Инвестиции		46 039	61 494	115 303
Торговая и прочая дебиторская задолженность		36 838	13 342	-
Прочие внеоборотные активы	16	4 240 398	3 658 481	4 382 298
Отложенные налоговые активы	13	225 530	482 867	931 296
Итого внеоборотных активов		6 135 198	6 138 116	7 369 458
Оборотные активы				
Запасы	17	8 413 880	12 432 164	17 228 980
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	2 373 069	1 645 829	1 496 638
Инвестиции		73 019	20 286	9 933
Прочие оборотные активы		154 267	279 122	418 778
Предоплата по налогу на прибыль		124 549	78 401	21 108
Денежные средства и их эквиваленты	19	1 759 056	168 625	129 343
Итого оборотных активов		12 897 840	14 624 427	19 304 780
Всего активов		19 033 038	20 762 543	26 674 238
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Капитал				
Капитал	20	101	94	94
Нераспределенная прибыль/(накопленный убыток)		6 151 594	1 160 485	(1 727 298)
Капитал, причитающийся собственнику Компании		6 151 695	1 160 579	(1 727 204)
Неконтролирующая доля участия		(9 491)	(4 790)	1 114
Всего капитала		6 142 204	1 155 789	(1 726 090)
Долгосрочные обязательства				
Кредиты и займы	21	1 977 525	1 758 530	3 130 281
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	369 830	150 488	63 850
Отложенные налоговые обязательства	13	1 119 081	354 897	153 429
Итого долгосрочных обязательств		3 466 436	2 263 915	3 347 560
Краткосрочные обязательства				
Кредиты и займы	21	227 596	1 314 371	1 495 943
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	8 715 403	15 566 767	23 145 448
Налог на прибыль к уплате		12 600	35 268	89 689
Резервы	23	468 799	426 433	321 688
Итого краткосрочных обязательств		9 424 398	17 342 839	25 052 768
Всего обязательств		12 890 834	19 606 754	28 400 328
Всего капитала и обязательств		19 033 038	20 762 543	26 674 238

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11 - 66, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

** Группа перешла на МСФО (IFRS) 15 с применением ретроспективного подхода, отразив влияние первоначального применения стандарта на самую раннюю из дат, представленных в отчетности.*

тыс. руб.	Прим.	Капитал, причитающийся собственнику			Неконтролирующая доля участия	Итого капитала
		Капитал	(Накопленный убыток) / нераспределенная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2017 до изменения учётной политики		94	(249 319)	(249 225)	1 114	(248 111)
Эффект изменения учётной политики		-	(1 477 979)	(1 477 979)	-	(1 477 979)
Остаток на 1 января 2017 г. (пересчитано*)		94	(1 727 298)	(1 727 204)	1 114	(1 726 090)
Общий совокупный доход за год						
Прибыль за год (пересчитано*)		-	2 888 383	2 888 383	(5 904)	2 882 479
Общий совокупный доход за год		-	2 888 383	2 888 383	(5 904)	2 882 479
Операции с собственниками						
Операции с собственником, отраженные непосредственно в составе капитала	20(b)	-	(600)	(600)	-	(600)
Итого операций с собственниками		-	(600)	(600)	-	(600)
Остаток на 31 декабря 2017 г. (пересчитано*)		94	1 160 485	1 160 579	(4 790)	1 155 789
Остаток на 1 января 2018 г. до применения МСФО 9		94	1 160 485	1 160 579	(4 790)	1 155 789
Влияние применения МСФО 9		-	(19 311)	(19 311)	-	(19 311)
Остаток на 1 января 2018 г. после применения МСФО 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	20(b)	7	83 515	83 522	-	83 522
Распределение прибыли	20(b)	-	(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

Показатели консолидированного отчета об изменениях в капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11 - 66, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

* Группа перешла на МСФО (IFRS) 15 с применением ретроспективного подхода, отразив влияние первоначального применения стандарта на самую раннюю из дат, представленных в отчетности.

тыс. руб.	Прим	2018	2017 (пересчитано*)
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль за отчетный год		4 952 204	2 882 479
<i>Корректировки:</i>			
Расход по налогу на прибыль	13	1 357 994	816 400
Амортизация основных средств и нематериальных активов		74 639	94 847
Прибыль от переоценки инвестиционного имущества	15	(180 020)	(3 120)
Убыток от прекращения аренды инвестиционного имущества	15	216 000	-
Убыток от реализации объектов инвестиционного имущества	15	133 880	-
(Уменьшение)/увеличение резерва под обесценение запасов	17	(23 198)	41 712
Убыток от выбытия внеоборотных активов	10	51 757	66 383
Прибыль от выбытия основных средств и прав аренды земли, незавершенного строительства	9,10	(13 982)	(40 812)
Убыток от списания дебиторской задолженности	10	17 883	7 798
Списание кредиторской задолженности	9	(5 599)	(7 323)
Увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности	10	33 999	194
Нетто-величина финансовых расходов	11	1 816 750	2 672 508
Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах		8 432 307	6 531 066
Изменение прочих внеоборотных активов		(1 523 625)	166 228
Изменение запасов		4 871 967	5 246 165
Изменение прочих оборотных активов		124 855	139 656
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности, включая авансы выданные		(813 543)	(170 525)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности, включая авансы полученные		(8 119 782)	(9 618 673)
Изменение начисленных резервов		42 366	104 745
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		3 014 545	2 398 662
Налог на прибыль уплаченный		(425 155)	(278 216)
Проценты уплаченные		(362 663)	(683 324)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности		2 226 727	1 437 122
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Приобретение основных средств и прав аренды на землю		(38 083)	(50 674)
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		179 678	-
Поступления от продажи основных средств и прав аренды на землю		20 829	19 392
Выдача займов		(213 973)	(5 750)
Погашение ранее выданных займов		179 936	40 231
Проценты полученные		1 646	-
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности		130 033	3 199
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств и лизингового финансирования		10 104 119	3 761 441
Погашение заемных средств		(10 840 448)	(5 162 480)
Распределение прибыли		(30 000)	-
Чистый поток денежных средств, использованных в финансовой деятельности		(766 329)	(1 401 039)
Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		1 590 431	39 282
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	19	168 625	129 343
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	19	1 759 056	168 625

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11 - 66, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

* Группа перешла на МСФО (IFRS) 15 с применением ретроспективного подхода, отразив влияние первоначального применения стандарта на самую раннюю из дат, представленных в отчетности.

Примечание	Стр.
1 Отчитывающееся предприятие	12
2 Основы учета	14
3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности	15
4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	15
5 Изменение существенных принципов учётной политики	16
6 Выручка	23
7 Коммерческие расходы	25
8 Административные расходы	25
9 Прочие доходы	25
10 Прочие расходы	26
11 Финансовые доходы и расходы	26
12 Расходы на вознаграждение работникам	26
13 Налог на прибыль	27
14 Основные средства	29
15 Инвестиционное имущество	30
16 Прочие внеоборотные активы	32
17 Запасы	32
18 Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договору	34
19 Денежные средства и их эквиваленты	34
20 Капитал	35
21 Кредиты и займы	35
22 Торговая и прочая кредиторская задолженность	41
23 Резервы	41
24 Справедливая стоимость и управление рисками	42
25 Условные активы и обязательства	47
26 Сделки между связанными сторонами	49
27 События после отчетной даты	51
28 База для оценки	51
29 Основные положения учетной политики	51
30 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию	65

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. Управляющее бюро». Компания зарегистрирована по адресу: Российская Федерация, г. Екатеринбург, ул. Малышева, дом 51, офис 37/05.

ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» и его 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 2018 г.	31 декабря 2017 г.*	1 января 2017 г.*
ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»	Холдинговая компания на 31.12.2018	-	-	-
ООО «Брусника. Управляющее бюро»	Управление компаниями Группы	24%**	100%	100%
Московская область				
ООО «Брусника. Москва»	Застройщик	100%	100%	100%
ООО «Брусника строительство. Москва»	Генеральный подрядчик	100%	100%	100%
Екатеринбург				
ООО «Брусника. Екатеринбург»	Застройщик	100%	100%	100%
ООО «Кандинский Хаус»	Застройщик	100%	-	-
ООО «Брусника строительство. Екатеринбург»	Генеральный подрядчик	100%	100%	100%
Тюмень и Сургут				
ООО «Брусника. Тюмень»	Застройщик	100%	100%	100%
ООО «Брусника. Сургут»	Застройщик	100%	100%	100%
ООО «Новин квартал»	Застройщик	99,9%	99,9%	99,9%
ООО «МПФ «Золотые ключи»	Застройщик	100%	-	-
ООО «Брусника. Строительство Тюмень»	Генеральный подрядчик	100%	100%	100%
Новосибирск				
ООО «СП «Сибкадемстрой»	Застройщик	100%	100%	100%
ООО «Брусника строительство. Новосибирск»	Генеральный подрядчик	100%	100%	100%

* По состоянию на 31 декабря 2017 г. и 1 января 2017 г. компания ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» (Brusnika Estate Limited материнская компания на 31 декабря 2017 г. и 1 января 2017 г.) не имела прямого юридического контроля в отношении некоторых компаний Группы. Подробная информация в отношении базы для консолидации данных компаний, а также изменений в структуре Группы представлена в Примечании 2(b).

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

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, Круковский А.Н. Контролирующая сторона также владеет долями участия в других предприятиях, не относящихся к данной Группе. Подробная информация об операциях между связанными сторонами приводится в Примечании 26.

(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 вкупе 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.

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**(a) Заявление о соответствии МСФО**

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

Это первый комплект годовой финансовой отчетности Группы, подготовленной с применением требований МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» и МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты». Изменения существенных принципов учетной политики раскрываются в Примечании 5.

(b) Формирование Группы и консолидация дочерних компаний

Как описано в Примечании 1(а) по состоянию на 31 декабря 2017 г. и на 1 января 2017 г., Компания ООО «Брусника. Строительство и Девелопмент» и Brusnika Estate Limited (материнская компания на 31 декабря 2017 г. и 1 января 2017 г.) не имели прямого юридического контроля над некоторыми компаниями Группы.

Формирование структуры Группы происходило в несколько этапов. Первым этапом, как правило, была регистрация новой компании под контролем Круковского А. Н. или его доверенных лиц, либо приобретение существующих компаний.

После этого в течение определенного времени контроль над некоторыми компаниями передавался на различные холдинговые структуры под контролем Круковского А. Н.

В 2016 и 2017 гг. руководством Группы было принято решение о формировании единой холдинговой структуры Группы. В указанный период большая часть ключевых компаний Группы были переведены под прямой юридический контроль Компании. По состоянию 31 декабря 2018 г. процесс не был завершен, тем не менее Компания способна контролировать деятельность этих компаний посредством заключенных предварительных договоров купли-продажи долей в этих компаниях, которые могут быть исполнены в любой момент, таким образом, данные договоры представляют собой действительные потенциальные права голоса. Все решения по движению капитала указанных компаний принимаются в соответствии с единой политикой Группы и в интересах Группы. В связи с этим по состоянию на 31 декабря 2018 г., 31 декабря 2017 г. и 1 января 2017 г. Группа не выделяет капитал указанных компаний в качестве доли неконтролирующих собственников, а отражает в составе капитала, относимого на собственника Компании. Чистые активы указанных выше компаний, рассчитанные в соответствии с МСФО, по состоянию на 31 декабря 2018 г. составили 11 405 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 г.: (281 492) тыс. руб.).

Поскольку все сделки по формированию структуры Группы проходили под общим контролем Круковского А. Н., то данные сделки 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 соответствии с МСФО финансовыми отчетностями приобретенных компаний. Любые суммы денежных средств, уплаченных в сделке по приобретению, отражаются непосредственно в составе капитала. В 2018 г. Значительных сделок такого характера не происходило. Соответственно, изменения в сравнительные показатели не вносились.

В 2018 г. процесс реструктуризации Группы продолжился. В июле 2018 г. была зарегистрирована компания ООО «Брусника. Строительство и девелопмент». Участниками данной компании являются Круковский А. Н. (99%) и ООО «Брусника. Управляющее бюро» (1%). В течение 2018 г. прямой юридический контроль в отношении большинства существенных компаний Группы был передан на данную компанию. Сделки проходили под общим контролем Круковского А.Н., стоимость выкупа долей является незначительной. Так как бизнес Группы и ее структура не претерпели изменений в процессе реструктуризации и целью её было исключительно создание новой холдинговой структуры, Группа представила сравнительные показатели без изменений.

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 6 – выручка;
- Примечание 15 – 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 следующих примечаниях:

- Примечание 15 – инвестиционное имущество;
- Примечание 24 – справедливая стоимость.

5 Изменение существенных принципов учётной политики

Группа начала применение МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (см. Примечание 5 (а)) с 1 января 2017 г. и МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (см. Примечание 5 (b)) с 1 января 2018 г.

(а) МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»

МСФО (IFRS) 15 устанавливает основополагающие принципы для определения того, должна ли быть признана выручка, в какой сумме и когда. Стандарт заменяет действующее руководство по признанию выручки, в том числе МСФО (IAS) 18 «Выручка», МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство», и соответствующие разъяснения. В соответствии с МСФО (IFRS) 15 выручка признается, когда покупатель получает контроль над товарами или услугами. Определение временных рамок передачи контроля – в определенный момент времени или на протяжении времени – требует применения суждения.

Группа перешла на МСФО (IFRS) 15 с применением ретроспективного метода, отразив влияние первоначального применения стандарта на самую раннюю из дат, представленных в отчетности (т.е. 1 января 2017 г.). Соответственно, информация, представленная за 2017 г. пересчитана – т.е. она представлена в том виде, в котором она была бы представлена ранее в соответствии с МСФО (IFRS) 15 и соответствующими разъяснениями. Кроме того, требования к раскрытию информации в МСФО (IFRS) 15 применяются к сравнительной информации.

Основное изменение затрагивает момент признания выручки по договорам долевого участия.

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 рассматривала 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 признаётся в течение времени на основании стадии готовности.

В соответствии с МСФО (IFRS) 15, по мере выполнения обязательства к исполнению, Группа признаёт в качестве выручки часть цены операции. При определении цены операции, Группа корректирует обещанную сумму возмещения с учётом влияния временной стоимости денег, если сроки выплат, согласованные сторонами договора, предоставляют покупателю или Группе значительную выгоду от финансирования передачи товаров и услуг покупателю (значительный компонент финансирования). Сроки выполнения Группой обязательств к исполнению могут не совпадать с условиями оплаты, поскольку Группа может либо принимать полный авансовый платёж в начале строительства, либо предоставлять рассрочку на весь период строительства.

Группа использует упрощение практического характера и не корректирует сумму возмещения на величину влияния временной стоимости денег, если промежуток времени между моментом передачи покупателю товаров и услуг и моментом их оплаты покупателем менее одного года.

Также Группа несёт 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.

Дополнительную информацию об учётной политике Группы в отношении признания выручки см. в Примечании 29 (b).

Следующие таблицы демонстрируют влияние применения МСФО (IFRS) 15 на консолидированную финансовую отчетность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2017 г. и 1 января 2017 г.

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2017 г.:

тыс. руб.	Первоначальное представление	Влияние применения МСФО 15	Текущее представление
Выручка	16 332 202	6 359 893	22 692 095
Себестоимость продаж	(12 109 798)	(2 346 263)	(14 456 061)
Валовая прибыль	4 222 404	4 013 630	8 236 034
Прочие доходы	241 253	5 100	246 353
Коммерческие расходы	(672 840)	(172 673)	(845 513)
Административные расходы	(752 806)	13 983	(738 823)
Прочие расходы	(530 666)	882	(529 784)
Результаты операционной деятельности	2 507 345	3 860 922	6 368 267
Финансовые доходы	17 220	-	17 220
Финансовые расходы	(693 810)	(1 995 918)	(2 689 728)
Нетто-величина финансовых расходов	(676 590)	(1 995 918)	(2 672 508)
Прибыль от переоценки инвестиционного имущества	3 120	-	3 120
Прибыль до налогообложения	1 833 875	1 865 004	3 698 879
Расход по налогу на прибыль	(443 400)	(373 000)	(816 400)
Прибыль и общий совокупный доход за год	1 390 475	1 492 004	2 882 479
Прибыль и общий совокупный доход за год, причитающийся:			
Собственнику Компании	1 392 155	1 496 228	2 888 383
Держателям неконтролирующих долей	(1 680)	(4 224)	(5 904)
Прибыль и общий совокупный доход за год	1 390 475	1 492 004	2 882 479
Результаты операционной деятельности	2 507 345	3 860 922	6 368 267
Амортизация основных средств и нематериальных активов (по данным консолидированного отчета о движении денежных средств)	94 847	-	94 847
Прибыль до вычета процентов, налогов, амортизации и обесценения (ЕБИТДА)	2 602 192	3 860 922	6 463 114

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 г.:

тыс. руб.	Первоначальное представление	Влияние применения МСФО 15	Текущее представление
Внеоборотные активы			
Основные средства	385 933	(9 012)	376 921
Инвестиционное имущество	1 541 039	-	1 541 039
Нематериальные активы	3 972	-	3 972
Инвестиции	61 494	-	61 494
Торговая и прочая дебиторская задолженность	13 342	-	13 342
Прочие внеоборотные активы	3 655 826	2 655	3 658 481
Отложенные налоговые активы	514 435	(31 568)	482 867
Итого внеоборотных активов	6 176 041	(37 925)	6 138 116
Оборотные активы			
Запасы	14 930 727	(2 498 563)	12 432 164
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 535 845	109 984	1 645 829
Инвестиции	20 286	-	20 286
Прочие оборотные активы	-	279 122	279 122
Предоплата по налогу на прибыль	78 401	-	78 401
Денежные средства и их эквиваленты	168 625	-	168 625
Итого оборотных активов	16 733 884	(2 109 457)	14 624 427
Всего активов	22 909 925	(2 147 382)	20 762 543
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Капитал	94	-	94
Нераспределенная прибыль	1 142 236	18 249	1 160 485
Капитал, причитающийся собственнику Компании	1 142 330	18 249	1 160 579
Неконтролирующая доля участия	(566)	(4 224)	(4 790)
Всего капитала	1 141 764	14 025	1 155 789
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	1 758 530	-	1 758 530
Торговая и прочая кредиторская задолженность	150 488	-	150 488
Отложенные налоговые обязательства	382 960	(28 063)	354 897
Итого долгосрочных обязательств	2 291 978	(28 063)	2 263 915
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	1 314 371	-	1 314 371
Торговая и прочая кредиторская задолженность	17 688 054	(2 121 287)	15 566 767
Налог на прибыль к уплате	35 268	-	35 268
Резервы	438 490	(12 057)	426 433
Итого краткосрочных обязательств	19 476 183	(2 133 344)	17 342 839
Всего обязательств	21 768 161	(2 161 407)	19 606 754
Всего капитала и обязательств	22 909 925	(2 147 382)	20 762 543

Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2017 г.:

тыс. руб.	Первоначальное представление	Влияние применения МСФО 15	Текущее представление
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль за отчетный год	1 390 475	1 492 004	2 882 479
<i>Корректировки:</i>			
Расход по налогу на прибыль	443 400	373 000	816 400
Амортизация основных средств и нематериальных активов	94 847	-	94 847
Прибыль от переоценки инвестиционного имущества	(3 120)	-	(3 120)
Списание запасов до чистой стоимости реализации	161 363	(119 651)	41 712
Убыток от выбытия внеоборотных активов	66 383	-	66 383
Прибыль от выбытия основных средств и прав аренды земли, незавершенного строительства	(40 812)	-	(40 812)
Убыток от списания дебиторской задолженности	7 798	-	7 798
Списание кредиторской задолженности	(7 323)	-	(7 323)
Увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности	194	-	194
Нетто-величина финансовых расходов	676 590	1 995 918	2 672 508
Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах	2 789 795	3 741 271	6 531 066
Изменение прочих внеоборотных активов	1 151 295	(985 067)	166 228
Изменение запасов	-	5 246 165	5 246 165
Изменение прочих оборотных активов	1 645 548	(1 505 892)	139 656
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности, включая авансы выданные	(60 541)	(109 984)	(170 525)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности, включая авансы полученные	(3 235 225)	(6 383 448)	(9 618 673)
Изменение начисленных резервов	116 802	(12 057)	104 745
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	2 407 674	(9 012)	2 398 662
Налог на прибыль уплаченный	(278 216)	-	(278 216)
Проценты уплаченные	(683 324)	-	(683 324)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности	1 446 134	(9 012)	1 437 122
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Приобретение основных средств и прав аренды на землю	(59 686)	9 012	(50 674)
Поступления от продажи основных средств и прав аренды на землю	19 392	-	19 392
Выдача займов	(5 750)	-	(5 750)
Погашение ранее выданных займов	40 231	-	40 231
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности	(5 813)	9 012	3 199
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств и лизингового финансирования	3 761 441	-	3 761 441
Погашение заемных средств	(5 162 480)	-	(5 162 480)
Чистый поток денежных средств, использованных в финансовой деятельности	(1 401 039)	-	(1 401 039)
Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто	39 282	-	39 282
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	129 343	-	129 343
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	168 625	-	168 625

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 1 января 2017 г.:

тыс. руб.	Первоначальное представление	Влияние применения МСФО 15	Текущее представление
Внеоборотные активы			
Основные средства	403 298	-	403 298
Инвестиционное имущество	1 533 725	-	1 533 725
Нематериальные активы	3 538	-	3 538
Инвестиции	115 303	-	115 303
Торговая и прочая дебиторская задолженность	-	-	-
Прочие внеоборотные активы	4 382 298	-	4 382 298
Отложенные налоговые активы	561 629	369 667	931 296
Итого внеоборотных активов	6 999 791	369 667	7 369 458
Оборотные активы			
Запасы	17 228 980	-	17 228 980
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 496 638	-	1 496 638
Инвестиции	9 933	-	9 933
Прочие оборотные активы	-	418 778	418 778
Предоплата по налогу на прибыль	21 108	-	21 108
Денежные средства и их эквиваленты	129 343	-	129 343
Итого оборотных активов	18 886 002	418 778	19 304 780
Всего активов	25 885 793	788 445	26 674 238
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Капитал	94	-	94
Накопленный убыток	(249 319)	(1 477 979)	(1 727 298)
Капитал, причитающийся собственнику Компании	(249 225)	(1 477 979)	(1 727 204)
Неконтролирующая доля участия	1 114	-	1 114
Всего капитала	(248 111)	(1 477 979)	(1 726 090)
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	3 130 281	-	3 130 281
Торговая и прочая кредиторская задолженность	63 850	-	63 850
Отложенные налоговые обязательства	153 256	173	153 429
Итого долгосрочных обязательств	3 347 387	173	3 347 560
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	1 495 943	-	1 495 943
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20 879 197	2 266 251	23 145 448
Налог на прибыль к уплате	89 689	-	89 689
Резервы	321 688	-	321 688
Итого краткосрочных обязательств	22 786 517	2 266 251	25 052 768
Всего обязательств	26 133 904	2 266 424	28 400 328
Всего собственного капитала и обязательств	25 885 793	788 445	26 674 238

(b) МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

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

Переход на МСФО (IFRS) 9 не оказал существенного влияния на начальное сальдо нераспределенной прибыли и балансовую стоимость финансовых активов Группы по состоянию на 1 января 2018 г.

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

МСФО (IFRS) 9 в значительной степени сохраняет существующие требования МСФО (IAS) 39 в отношении классификации и оценки финансовых обязательств. Переход на МСФО (IFRS) 9 не оказал существенного влияния на учетную политику Группы в отношении финансовых обязательств. Разъяснение по поводу того, как Группа классифицирует и оценивает финансовые инструменты, учитывает их модификации и соответствующие прибыли и убытки согласно МСФО (IFRS) 9, см. Примечание 29 (i).

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.

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

тыс. руб.	Исходная классификация по МСФО 39	Новая классификация по МСФО 9	Исходная балансовая стоимость по МСФО 39 на 1 января 2018 г.	Новая балансовая стоимость по МСФО 9 на 1 января 2018 г.
Инвестиции	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	81 780	81 780
Торговая и прочая дебиторская задолженность	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	379 811	355 672
Денежные средства и их эквиваленты	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	168 625	168 625
Итого финансовые активы			630 216	606 077

Торговая и прочая дебиторская задолженность, которая классифицировалась как займы и дебиторская задолженность в соответствии с МСФО (IAS) 39, теперь классифицируется по амортизированной стоимости. Увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности в размере 24 139 тыс. руб. (без учёта налогового эффекта в размере 4 828 тыс.

руб.) признано в составе вступительной величины нераспределенной прибыли на 1 января 2018 г. при переходе на МСФО (IFRS) 9.

6 Выручка

Влияние первоначального применения МСФО (IFRS) 15 на выручку Группы от договоров с покупателями описано в Примечании 5. В связи с выбранным методом перехода при применении МСФО (IFRS) 15, сравнительная информация была пересчитана в соответствии с новыми требованиями.

тыс. руб.	2018	2017 (пересчитано)
Тюмень и Сургут	11 415 763	9 028 588
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	10 670 875	8 447 662
Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке	497 288	430 578
Услуги управления домами	181 883	137 514
Прочая выручка	65 717	12 834
Новосибирск	8 127 287	7 181 134
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	7 475 453	6 581 493
Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке	495 886	500 051
Услуги управления домами	125 743	90 325
Прочая выручка	30 205	9 265
Екатеринбург и Ставрополь	5 431 973	6 046 920
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	5 047 488	5 780 885
Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке	331 296	238 361
Услуги управления домами	42 518	25 995
Прочая выручка	10 671	1 679
Московская область	1 944 275	435 453
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	1 903 803	435 453
Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке	39 280	-
Прочая выручка	1 192	-
	26 919 298	22 692 095
Выручка по договорам с покупателями	26 811 513	22 668 317
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	25 097 619	21 245 493
Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке (признаваемая в момент времени)	1 363 750	1 168 990
Услуги управления домами (признаваемая ежемесячно)	350 144	253 834
Прочая выручка	107 785	23 778
	26 919 298	22 692 095

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.	2018	2017 (пересчитано)
Выручка от продажи построенных квартир и офисов, признаваемая в течение времени	22 166 114	7 571 923
Выручка от продажи построенных квартир и офисов, признаваемая в момент времени	2 931 505	13 673 570
	25 097 619	21 245 493

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

тыс. руб.	31 декабря		
	2018 г.	2017 г. (пересчитано)	1 января 2017 г. (пересчитано)
Торговая дебиторская задолженность	369 026	247 393	52 702
Активы по договорам	264 694	76 174	-
Обязательства по договорам	(6 641 534)	(13 791 682)	(21 376 808)
- обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	(6 641 534)	(3 516 739)	-
- обязательства по договорам, выручка по которым признается в момент времени	-	(10 274 943)	(21 376 808)

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 учётом признанного существенного компонента финансирования. Расшифровка по срокам исполнения обязательств по договорам представлена в Примечании 22. Существенные изменения в активах и обязательствах в течение года представлены ниже:

тыс. руб.	2018		2017	
	Активы по договорам	Обязательства по договорам	Активы по договорам	Обязательства по договорам
Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало периода	-	13 398 194	-	14 809 333
Увеличение в связи с полученными денежными средствами и неденежным возмещением, исключая величину выручки, признанной за период	192 818	(6 248 046)	76 174	(7 224 207)
Движения из договорных активов на начало года в дебиторскую задолженность	(4 298)	-	-	-
	188 520	7 150 148	76 174	7 585 126

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.	2019	2020	Итого
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	6 563 565	1 833 658	8 397 223
	6 563 565	1 833 658	8 397 223

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

7 Коммерческие расходы

тыс. руб.	2018	2017 (пересчитано)
Расходы на услуги агентств недвижимости	450 252	404 956
Расходы на рекламу	203 205	208 343
Расходы на оплату труда и отчисления в ПФ РФ	150 465	139 141
Госпошлина за регистрацию	66 874	38 363
Содержание офисов продаж	11 028	14 683
Аренда помещений для офисов продаж	6 088	11 423
Изучение рынка	375	3 156
Прочие коммерческие расходы	38 268	25 448
	926 555	845 513

8 Административные расходы

тыс. руб.	2018	2017 (пересчитано)
Расходы на оплату труда и соц. отчисления	587 408	513 523
Расходы на содержание офиса	53 542	34 733
Аренда имущества	37 690	37 095
Расходы на юридические, консультационные услуги	34 767	32 623
Налоги за исключением налога на прибыль	10 325	10 167
Расходы на командировки	30 599	25 511
Услуги банка	30 154	17 974
Расходы на обучение	17 565	5 012
Амортизационные отчисления	17 313	15 639
Расходы на связь	12 791	8 245
Расходы на страхование	2 022	1 484
Прочие административные расходы	54 283	36 817
	888 459	738 823

9 Прочие доходы

тыс. руб.	2018	2017 (пересчитано)
Выручка от продажи основных средств	20 829	168 747
Доходы от штрафных санкций	20 527	17 681
Доход от снижения оценочных обязательств	15 514	10 161
Страховое возмещение	9 112	-
Восстановление ранее начисленного резерва по дебиторской задолженности	9 088	214
Списанная кредиторская задолженность	5 599	7 323
Прочие доходы от сдачи спец техники в аренду	5 207	5 136
Прочие доходы от аренды	2 733	7 090
Курсовые разницы	870	531
Прочие доходы	42 511	29 470
	131 990	246 353

10 Прочие расходы

тыс. руб.	2018	2017 (пересчитано)
Штрафы, пени, неустойки	80 870	160 637
Выплаты по судебным искам	55 249	28 210
Увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности	43 087	194
Аренда земельных участков, оцениваемых по справедливой стоимости	40 883	26 764
Невозмещаемый НДС	27 275	19 536
Списание неподлежащей взысканию дебиторской задолженности	17 883	7 798
Расходы на благотворительность	13 131	7 985
Списание прочих внеоборотных активов (изыскания по бесперспективным проектам)	51 757	66 383
Расходы на проведение корпоративных мероприятий	4 154	11 734
Балансовая стоимость выбывших основных средств	6 847	127 935
Расходы от реализации векселей	-	6 648
Прочие расходы	57 142	65 960
	398 278	529 784

11 Финансовые доходы и расходы

тыс. руб.	2018	2017 (пересчитано)
Финансовые доходы		
Процентный доход по банковским депозитам	13 214	32
Процентный доход по займам и дебиторской задолженности	6 681	17 188
	19 895	17 220
Финансовые расходы		
Процентный расход (компонент финансирования по МСФО 15)	(1 436 690)	(1 995 918)
Процентные расходы	(314 312)	(586 646)
Расходы на привлечение финансирования	(55 352)	(65 973)
Расход по амортизации дисконтирования долгосрочной кредиторской задолженности	(22 770)	(9 228)
Прочие финансовые расходы	(7 521)	(31 963)
	(1 836 645)	(2 689 728)
Нетто-величина финансовых расходов, признанная в составе прибыли за период	(1 816 750)	(2 672 508)

12 Расходы на вознаграждение работникам

тыс. руб.	2018	2017 (пересчитано)
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе себестоимости	240 073	229 372
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе административных расходов	587 408	448 876
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе коммерческих расходов	150 465	139 141
	977 946	817 389

13 Налог на прибыль

(а) 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.	2018	2017 (пересчитано)
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(306 709)	(197 360)
Излишне начислено / (недоначислено) в прошлые периоды	(49 629)	30 857
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(1 001 656)	(649 897)
Общая сумма налога на прибыль	(1 357 994)	(816 400)

Сверка эффективной ставки налога:

тыс. руб.	2018		2017 (пересчитано)	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Прибыль до налогообложения	6 310 198	100	3 698 879	100
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой ставке	(1 262 040)	(20)	(739 776)	(20)
Налоговый эффект от статей, необлагаемых или невычитаемых для целей налога на прибыль	(45 325)	(1)	(99 475)	(3)
Убытки текущего года, в отношении которых не был признан отложенный налоговый актив	(1 000)	-	(8 006)	-
Излишне начислено / (недоначислено) в прошлые периоды	(49 629)	(1)	30 857	1
Итого расход по налогу на прибыль	(1 357 994)	(22)	(816 400)	(22)

(б) Движение временных разниц в течение года

тыс. руб.	1 января	Влияние МСФО 9	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны в составе прочих операций с собственником	31 декабря
	2018 г. (до применения МСФО 9)				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)

тыс. руб.	1 января 2017 г. (пересчитано)	Признаны в составе прибыли или убытка	31 декабря 2017 г. (пересчитано)
Инвестиционное имущество	(263 174)	(11 418)	(274 592)
Запасы, прочие внеоборотные активы	212 183	484 113	696 296
Дебиторская задолженность	22 497	(53 623)	(31 126)
Кредиторская задолженность	457 808	(861 228)	(403 420)
Прочие статьи	61 902	(24 632)	37 270
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	286 651	(183 109)	103 542
	777 867	(649 897)	127 970

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

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

тыс. руб.	Активы			Обязательства		
	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г. (пересчитано)	1 января 2017 г. (пересчитано)	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г. (пересчитано)	1 января 2017 г. (пересчитано)
Инвестиционное имущество	-	-	-	(196 026)	(274 592)	(263 174)
Запасы, прочие внеоборотные активы	2 591 836	1 048 155	511 444	(281 844)	(351 859)	(299 261)
Дебиторская задолженность	29 253	31 398	28 546	(12 558)	(62 524)	(6 049)
Кредиторская задолженность	42 945	156 556	493 394	(3 190 396)	(559 976)	(35 586)
Кредиты и займы	-	-	-	(22 442)	-	-
Прочие статьи	130 759	64 011	63 281	(17 520)	(26 741)	(1 379)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	38 480	103 542	286 651	(6 038)	-	-
Налоговые активы / (обязательства)	2 833 273	1 403 662	1 383 316	(3 726 824)	(1 275 692)	(605 449)
Зачет по налогу	(2 607 743)	(920 795)	(452 020)	2 607 743	920 795	452 020
Налоговые активы / (обязательства), нетто	225 530	482 867	931 296	(1 119 081)	(354 897)	(153 429)

По состоянию на 31 декабря 2018, 2017 гг. и на 1 января 2017 г. у Группы не было существенных непризнанных отложенных налоговых активов.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. отложенные налоговые обязательства по временным разницам (до расчета налогового эффекта) в размере 7 348 527 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 3 092 633 тыс. руб., на 1 января 2017 г.: 2 776 416 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.

14 Основные средства

тыс. руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Прочие основные средства	Незавершенное строительство	Итого
<i>Первоначальная стоимость</i>					
На 1 января 2017 г.	212 841	355 693	60 231	71 846	700 611
Поступления	13 913	155 780	10 708	19 628	200 029
Выбытия	(1 179)	(243 361)	(657)	-	(245 197)
Перевод в состав прочих активов	(37)	(10 173)	(4 923)	-	(15 133)
На 31 декабря 2017 г. (пересчитано)	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
<i>Накопленная амортизация</i>					
На 1 января 2017 г.	(98 644)	(157 045)	(41 624)	-	(297 313)
Начисленная амортизация	(23 824)	(60 725)	(9 864)	-	(94 413)
Накопленная амортизация, выбывших ОС	283	116 571	408	-	117 262
Накопленная амортизация, переведенных в состав прочих активов	-	10 173	902	-	11 075
На 31 декабря 2017 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)
Выбытия	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)
<i>Чистая балансовая стоимость</i>					
На 1 января 2017	114 197	198 648	18 607	71 846	403 298
На 31 декабря 2017	103 353	166 913	15 181	91 474	376 921
На 31 декабря 2018	139 716	113 264	16 839	123 169	392 988

(а) Начисленная амортизация

Начисленная амортизация за 2018 г. отнесена на себестоимость реализованной продукции в сумме 2 871 тыс. руб., на административные расходы в сумме 17 313 тыс. руб., 54 455 тыс. руб. включено в стоимость запасов (за 2017 г.: 6 142 тыс. руб., 15 639 тыс. руб., 72 632 тыс. руб. соответственно).

(b) Арендованные машины и оборудование

Группа арендует производственное оборудование по нескольким договорам финансовой аренды. В конце срока аренды по каждому из договоров Группа имеет право выкупить соответствующее оборудование по выгодной цене. На 31 декабря 2018 г. остаточная стоимость арендованных машин и оборудования составила 107 466 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 128 416 тыс. руб., на 1 января 2017 г.: 7 466 руб.).

На 31 декабря 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. основные средства не были представлены в качестве обеспечения (на 1 января 2017 г. соответствующая балансовая стоимость основных средств: 183 928 тыс. руб.) (см. Примечание 21).

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

тыс. руб.	Объекты недвижимости	Земельные участки в собственности	Арендованные земельные участки	Итого
Остаток на 1 января 2017 г.	16 825	7 714	1 509 186	1 533 725
Поступления	4 194	-	-	4 194
Переоценка	1 004	(809)	2 925	3 120
Остаток на 31 декабря 2017 г.	22 023	6 905	1 512 111	1 541 039
Выбытия	(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

По состоянию на 31 декабря 2018, 2017 гг. и 1 января 2017 г. у Руководства Группы отсутствовали определенные планы относительно дальнейшего использования прав аренды земельных участков ВАСХНИЛ (Новосибирский район).

В течение 2018 г. Группа передала права аренды по участкам ВАСХНИЛ площадью 14 Га за 162 049 тыс. руб. третьей стороне, выбытие инвестиционного имущества составило 297 545 тыс. руб. Таким образом, результат сделки в сумме (135 496) тыс. руб. был отражен в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе статьи «Убыток от реализации инвестиционного имущества». В течение 2018 г. Группа не перезаключила договоры аренды земельных участков ВАСХНИЛ с назначением под школу и дорогу площадью 10 Га. Строительство данной социальной инфраструктуры на изъятых участках, как ожидается, будет осуществлено муниципалитетом. Балансовая стоимость выбывших участков составила 216 000 тыс. руб., соответствующий убыток был отражен в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе статьи «Убыток от прекращения аренды инвестиционного имущества».

Результат реализации объектов недвижимости и земельного участка в г. Бердск (п. Светлый) за 2018 г. составил 1 616 тыс. руб. (сумма реализации без НДС составила 17 629 тыс. руб., балансовая стоимость выбытия составила 16 013 тыс. руб.).

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

тыс. руб.	Объекты недвижимости	Земельный участок, г. Бердск, п. Светлый	Право аренды земельного участка, ВАСХНИЛ	Права аренды земельных участков по ул. Лебедевского, Большевицкая	Итого
1 января 2017 г.	16 825	7 714	1 273 522	235 664	1 533 725
Перевод из состава прочих активов	4 194	-	-	-	4 194
Переоценка	1 004	(809)	(755)	3 680	3 120
31 декабря 2017 г.	22 023	6 905	1 272 767	239 344	1 541 039
Выбытие	(9 108)	(6 905)	(513 545)	-	(529 558)
Переоценка	(543)	-	112 319	68 244	180 020
31 декабря 2018 г.	12 372	-	871 541	307 588	1 191 501

(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 двенадцать 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.

16 Прочие внеоборотные активы

Прочие внеоборотные активы по состоянию на 31 декабря 2018, 2017 гг. и 1 января 2017 г. 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 2018 г.	31 декабря 2017 г. (пересчитано)	1 января 2017 г.
Московская область	801 713	694 505	1 026 977
Первый квартал	801 713	694 505	1 026 977
Екатеринбург	683 273	306 525	406 370
Южные кварталы	275 801	41 231	31 387
Суходольский квартал	119 034	151 593	131 321
Северные кварталы	88 493	-	-
Шишимская горка	82 413	48 555	149 270
Папанина	74 774	50 416	17 700
Печерская	42 758	13 638	13 638
Александровский пруд	-	1 092	63 054
Тюмень и Сургут	2 238 390	2 330 399	2 585 475
Европейский	645 508	672 447	495 774
Новин квартал (г. Тюмень)	567 570	784 778	764 906
Видный	439 823	612 500	796 938
Профсоюзная	517 328	-	-
Дом у озера	68 161	-	-
Новин квартал (г. Сургут)	-	260 674	527 857
Новосибирск	387 885	161 378	242 084
Европейский берег	198 788	108 654	107 861
Лебедевский квартал	105 388	-	25 834
Авиатор квартал	83 709	-	-
Квартал Панорама	-	52 724	108 389
Прочие	129 137	165 674	121 392
	4 240 398	3 658 481	4 382 298

По состоянию на 31 декабря 2018 г. прочие внеоборотные активы балансовой стоимостью 1 126 862 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 273 964 тыс. руб., на 1 января 2017 г.: 94 470 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по полученным кредитам (см. Примечание 21).

За 2018 г. прочие внеоборотные активы в сумме 889 951 тыс. руб. (за 2017 г. – 491 206 тыс. руб.) были реклассифицированы из состава внеоборотных активов в состав незавершенного строительства.

17 Запасы

тыс. руб.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г. (пересчитано)	1 января 2017 г.
Незавершенное строительство квартир и офисов	7 468 871	10 448 817	15 831 724
Готовые квартиры и офисы	617 016	1 629 821	1 088 978
Квартиры, полученные по программе «Обмен»	285 089	273 941	236 508
Сырье и расходные материалы	42 904	79 585	71 770
	8 413 880	12 432 164	17 228 980

По состоянию на 31 декабря 2018 г. тестирование чистой цены продажи выявило превышение себестоимости запасов над чистой ценой продажи на 65 091 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 88 289 тыс. руб., на 1 января 2017 г.: 46 577 тыс. руб.), данное превышение в основном относится к парковочным местам.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. запасы балансовой стоимостью 6 004 386 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 5 561 762 тыс. руб., на 1 января 2017 г.: 7 848 355 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по полученным кредитам (см. Примечание 21).

(а) Незавершенное строительство квартир и офисов

тыс. руб.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г. (пересчитано)	1 января 2017 г.
Московская область	537 636	642 852	93 894
Первый квартал	537 636	642 852	93 894
Екатеринбург и Ставрополь	2 650 559	2 635 833	4 189 841
Жилой дом Кандинский	1 825 057	1 548 892	1 205 469
Шишимская горка	406 817	467 065	236 351
Южные кварталы	148 017	-	-
Суходольский квартал	137 990	186 080	649 232
Кварталы в районе Солнечный	132 678	221 803	1 103 268
Квартал Новаторов	-	211 993	995 521
Тюмень и Сургут	2 985 148	4 820 801	7 180 373
1А Первомайская	1 102 695	997 382	989 059
Новин квартал (г. Сургут)	667 965	656 761	1 740 006
Новин квартал (г. Тюмень)	733 916	583 995	2 090 756
Видный	361 927	763 662	1 006 763
Европейский	118 645	1 819 001	1 353 789
Новосибирск	1 287 841	2 307 149	4 366 663
Европейский берег	537 053	731 952	1 700 654
Квартал на Декабристов	319 172	247 543	1 527 894
Дунаевский квартал	273 614	662 081	604 105
Квартал Панорама	158 002	599 484	534 010
Лебедевский квартал	-	66 089	-
Прочее	7 687	42 182	953
	7 468 871	10 448 817	15 831 724

В составе незавершенного строительства за 2018 г. были отражены материальные затраты в общей сумме 42 887 тыс. руб. (за 2017 г.: 79 584 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2018 г. завершение строительства объектов незавершенного строительства в сумме 4 297 933 тыс. руб. (балансовая стоимость на 31 декабря 2017 г.: 4 581 764 тыс. руб., на 1 января 2017 г.: 8 476 512 тыс. руб.) ожидается через более чем 12 месяцев после отчетной даты.

18 Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договору

тыс. руб.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г. (пересчитано)	1 января 2017 г.
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	1 259 570	1 036 066	1 082 049
НДС к возмещению из бюджета	394 232	243 294	186 693
Торговая дебиторская задолженность	369 026	247 393	52 702
Актив по договору	264 694	76 174	-
Прочая дебиторская задолженность	178 704	77 921	213 182
Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договору, а также авансов выданных	(93 157)	(35 019)	(37 988)
	2 373 069	1 645 829	1 496 638

Резерв под обесценение по дебиторской задолженности и активов по договору создается согласно МСФО (IFRS) 9, см. Примечание 29 (i) (v).

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

тыс. руб.	2018	2017
Остаток на начало года	(35 019)	(37 988)
Влияние применения МСФО 9	(24 139)	-
Увеличение за год	(4 521)	(194)
Восстановление за год	9 088	3 163
Остаток на конец года	(54 591)	(35 019)

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

тыс. руб.	2018	2017
Остаток на начало года	-	-
Увеличение за год	(38 566)	-
Остаток на конец года	(38 566)	-

Информация о торговой и прочей дебиторской задолженности от связанных сторон отражена в Примечании 26.

Информация о подверженности Группы кредитному риску и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, отражена в Примечании 24(d).

19 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. руб.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.	1 января 2017 г.
Банковские депозиты	942 800	-	-
Остатки на банковских счетах	814 729	167 230	126 998
Денежные средства в кассе	1 527	1 395	2 345
	1 759 056	168 625	129 343

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 2018 г.	31 декабря 2017 г.	1 января 2017 г.
Наличные денежные средства	1 527	1 395	2 345
Рейтинг В- *и выше	1 757 529	167 230	126 998
	1 759 056	168 625	129 343

* На основе кредитных рейтингов независимого рейтингового агентства Standard & Poor's и Moody's.

Информация о подверженности Группы кредитному и процентному рискам, а также анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 24.

20 Капитал

(а) Капитал

Собственный капитал Группы сформирован из собственного капитала Компании. Капитал Группы по состоянию на 31 декабря 2018 г. составил 101 тыс. руб. (по состоянию на 31 декабря 2017 г.: 94 тыс. руб., на 1 января 2017 г.: 94 тыс. руб.) и был полностью оплачен.

В состав Группы входят общества с ограниченной ответственностью. Участники обществ с ограниченной ответственностью имеют право на распределение накопленной прибыли, а также имеют право голосовать на собраниях участников, при этом голоса распределяются пропорционально доле каждого участника в уставном капитале общества.

(б) Операции с собственниками

В 2018 г. Группа признала в составе прочих операций с собственником:

- 1) Эффект от первоначального признания по справедливой стоимости займа, полученного от прочей связанной стороны, в сумме 98 778 тыс. руб. (с учетом налогового эффекта).
- 2) Результат реструктуризации Группы (за 2018 г.: (15 256) тыс. руб., за 2017 г.: (600) тыс. руб.).
- 3) Распределение прибыли в сумме (30 000) тыс. руб.

21 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 24.

тыс. руб.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.	1 января 2017 г.
Долгосрочные обязательства			
Обеспеченные банковские кредиты	1 518 494	1 758 530	3 130 172
Займы	459 031	-	109
	1 977 525	1 758 530	3 130 281
Краткосрочные обязательства			
Необеспеченные банковские кредиты	-	-	37
Обеспеченные банковские кредиты	187 596	1 073 676	1 457 280
Займы	40 000	240 695	38 626
	227 596	1 314 371	1 495 943
	2 205 121	3 072 901	4 626 224

(а) Условия погашения долга и график платежей

тыс. руб.	% ставка по договору	Срок погашения	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.	1 января 2017 г.
<i>Долгосрочные обязательства</i>					
Обеспеченные банковские кредиты					
	11,00%	2024	937 342	-	-
	10,90%	2021	122 330	-	-
	12,25%	2023	82 810	-	-
	12,05%	2021	75 316	-	-
	12,92%	2020	68 044	-	-
	11,30%	2020	60 706	-	-
	10,60%	2021	51 095	-	-
	12,90%	2021	47 966	-	-
	10,90%	2020	37 324	-	-
	10,65%	2022	20 950	-	-
	12,40%	2022	10 218	-	-
	10,60%	2022	4 393	-	-
	11,50%	2018,2019	-	476 509	862 475
	12,50%	2020	-	393 621	-
	12,24%	2020	-	251 076	-
	14,00%	2019	-	240 475	449 616
	14,50%	2019	-	123 580	492 091
	12,64%	2020	-	100 381	-
	11,85%	2020	-	83 593	-
	11,50%	2020	-	55 811	-
	12,00%	2021	-	23 563	-
	13,50%	2019	-	9 921	-
	13,50%	2020	-	-	217 882
	13,20%	2020	-	-	131 072
	14,16%	2018	-	-	360 742
	15,70%	2018	-	-	346 155
	13,20%	2019	-	-	138 297
	15,50%	2019	-	-	76 575
	14,00%	2020	-	-	50 049
	12,50%	2019	-	-	5 218
			1 518 494	1 758 530	3 130 172
Необеспеченные займы полученные					
	20,00%	2025	186 891	-	-
	0,00%	2024	24 350	-	-
	0,00%	2018	-	-	109
Обеспеченные займы полученные					
	0,00%	2023	247 790	-	-
			459 031	-	109
			1 977 525	1 758 530	3 130 281

тыс. руб.	% ставка по договору	Срок погашения	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.	1 января 2017 г.
Краткосрочные обязательства					
Необеспеченные банковские кредиты					
	1,5%-3,2%	2017	-	-	37
			-	-	37
Обеспеченные банковские кредиты					
	12,00%	2019	135 817	-	-
	11,00%	2019	48 606	-	-
	11,3%-12,3%	2019	3 173	-	-
	11,50%	2017,2018	-	400 000	147 487
	13,46%	2018	-	180 610	-
	12,24%	2018	-	103 498	-
	12,50%	2019	-	92 591	-
	12,50%	2018	-	92 439	-
	13,00%	2019	-	78 868	-
	11,85%	2018	-	66 642	-
	13,30%	2018	-	40 002	-
	13,84%	2018	-	18 178	-
	14,00%	2018	-	734	107 161
	14,50%	2018	-	114	183 283
	13,50%	2017	-	-	61 652
	12,55%	2018	-	-	339 929
	14,00%	2017	-	-	321 367
	15,00%	2017	-	-	129 752
	15,50%	2017	-	-	88 193
	15,00%	2018	-	-	39 641
	16,25%	2017	-	-	33 200
	14,16%	2018	-	-	1 410
	12,50%	2017	-	-	3 964
	13,20%	2018	-	-	240
	10,00%	2018	-	-	1
			187 596	1 073 676	1 457 280
Необеспеченные займы полученные					
	12,00%	2018	-	40 695	38 586
	0,00%	2016	-	-	40
Обеспеченные займы полученные					
	0,00%	2019	40 000	-	-
	9,75%	2018	-	200 000	-
			40 000	240 695	38 626
			227 596	1 314 371	1 495 943
			2 205 121	3 072 901	4 626 224

(b) Обеспечение заемных обязательств

По состоянию на 31 декабря 2018 г. прочие внеоборотные активы балансовой стоимостью 1 126 862 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 273 964 тыс. руб., на 1 января 2017 г.: 94 470 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по полученным кредитам (см. Примечание 16).

По состоянию на 31 декабря 2018 г. запасы балансовой стоимостью 6 004 386 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 5 561 762 тыс. руб., 1 января 2017 г.: 7 848 355 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по полученным кредитам (см. Примечание 17).

По состоянию на 31 декабря 2018 г. основные средства не были предоставлены в качестве обеспечения по полученным кредитам (на 31 декабря 2017 г. не были предоставлены в качестве обеспечения, на 1 января 2017 г.: 183 928 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2018 г. кредиты и займы балансовой стоимостью 1 993 880 тыс. руб. были обеспечены поручительствами конечной контролирующей стороны (на 31 декабря 2017 г.: 2 832 206 тыс. руб., на 1 января 2017 г.: 4 587 452 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2018 г. доли в уставных капиталах следующих компаний Группы были предоставлены в качестве обеспечения по банковским кредитам и займам полученным:

- 100% доля в уставном капитале ООО «Шишимская горка», соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 31 декабря 2018 г. составила 106 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 33 тыс.руб., на 1 января 2017 г. не была предоставлена в качестве обеспечения);
- 100% доля в уставном капитале ООО «Европейский берег», соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 31 декабря 2018 г. составила 27 943 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 г.: (25 441) тыс.руб., на 1 января 2017 г.: 3 021 тыс. руб.);
- 100% доля в уставном капитале ООО «Брусника. Москва», соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 31 декабря 2018 г. составила 99 696 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 г.: (161 243) тыс.руб., на 1 января 2017 г. не была предоставлена в качестве обеспечения);
- 100% доля в уставном капитале ООО «Брусника. Сургут», соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 31 декабря 2018 г. составила 154 227 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 г.: (131 760) тыс. руб., на 1 января 2017 г.: (406 415) тыс. руб.);
- 100% доля в уставном капитале ООО «Брусника. Сервис Тюмень», соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 31 декабря 2018 г. составила 7 219 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 г.: (148) тыс.руб., на 1 января 2017 г. не была предоставлена в качестве обеспечения);
- 100% доля в уставном капитале ООО «Брусника. Инвестиции», соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 31 декабря 2018 г. составила (691) тыс. руб.; на 31 декабря 2017 г. составила (271) тыс. руб.; на 1 января 2017 г. не была представлена в качестве обеспечения;
- 100% доля в уставном капитале ООО «Дунаевский квартал», соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 31 декабря 2018 г. составила 3 108 тыс. руб.; на 31 декабря 2017 г. и на 1 января 2017 г. не была представлена в качестве обеспечения;
- 100% доля в уставном капитале ООО «Кандинский Хаус», соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 31 декабря 2018 г. составила (610 987) тыс. руб.; на 31 декабря 2017 г. и на 1 января 2017 г. не была представлена в качестве обеспечения;
- 99% доля в уставном капитале ООО «Новин квартал», соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 31 декабря 2018 г. составила 651 938 тыс. руб.; 31 декабря 2017 г.: 181 812 тыс. руб., на 1 января 2017 г.: 116 844 тыс. руб.);
- 15% доля в уставном капитале ООО «Брусника. Строительство и Девелопмент», соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 31 декабря 2018 г. составила 13 074 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 г. и на 1 января 2017 г. не была предоставлена в качестве обеспечения);

В дополнение к вышесказанному по состоянию на 31 декабря и 1 января 2017 гг. доли в уставных капиталах следующих компаний Группы были предоставлены в качестве обеспечения по банковским кредитам и займам полученным:

- 100% доля в уставном капитале ООО «Сибкадемстрой», соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 31 декабря 2017 г. составила (486 895) тыс. руб.; на 1 января 2017 г.: (1 357 679) тыс. руб.;

- 100% доля в уставном капитале ООО «Декабристов», соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 31 декабря 2017 г. составила 568 тыс. руб.; на 1 января 2017 г. не была представлена в качестве обеспечения;
- 100% доля в уставном капитале ООО «Проект Декабристов», по состоянию на 31 декабря 2017 г. не была представлена в качестве обеспечения, соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 1 января 2017 г. составила 34 312 тыс. руб.;
- 100% доля в уставном капитале ООО «Брусника. Юг», по состоянию на 31 декабря 2017 г. не была представлена в качестве обеспечения, соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 1 января 2017 г. составила 6 713 тыс. руб.;
- 100% доля в уставном капитале ООО «Проект Панорама», по состоянию на 31 декабря 2017 г. не была представлена в качестве обеспечения, соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 1 января 2017 г. составила (199 637) тыс. руб.;
- 7.5% доля в уставном капитале Brusnika Estate Russia Limited, соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 31 декабря 2017 г. составила 42 151 тыс. руб. (на 1 января 2017 г. не была предоставлена в качестве обеспечения).

По состоянию на 31 декабря 2018 г. права требования по договорам долевого участия между компаниями Группы, элиминированные в данной консолидированной финансовой отчетности как внутригрупповые, были предоставлены в качестве обеспечения по банковским кредитам полученным на общую сумму 914 756 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 6 963 391 тыс. руб., на 1 января 2017 г.: 5 052 247 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2018 г. следующие векселя компании Группы, элиминированные в данной консолидированной финансовой отчетности как внутригрупповые, были переданы в залог в качестве обеспечения:

- векселя ООО «Брусника. Москва», переданные ООО «Брусника. Тюмень» в счет оплаты задолженности по договорам долевого участия стоимостью 400 000 тыс. руб.;
- векселя ООО «Брусника Сервис Тюмень», переданные ООО «Новин Квартал» в счет оплаты задолженности по договорам долевого участия стоимостью 242 677 тыс. руб.;
- векселя ООО «Брусника Сервис Тюмень», переданные ООО «Брусника. Тюмень» в счет оплаты задолженности по договорам долевого участия стоимостью 129 233 тыс. руб.;
- векселя ООО «Европейский берег», переданные ООО «Сибкадемстрой» в счет оплаты задолженности по договорам долевого участия стоимостью 718 667 тыс. руб.;
- векселя ООО «Дунаевский квартал», переданные ООО «Сибкадемстрой» в счет оплаты задолженности по договорам долевого участия стоимостью 228 822 тыс. руб.;

По состоянию на 31 декабря 2017 г. следующие векселя компании Группы, элиминированные в данной консолидированной финансовой отчетности как внутригрупповые, были переданы в залог в качестве обеспечения:

- векселя ООО «Европейский берег», переданные ООО «Сибкадемстрой» в счет оплаты задолженности по договорам долевого участия стоимостью 757 159 тыс. руб.;
- векселя ООО «Брусника. Москва», переданные ООО «Брусника. Тюмень» в счет оплаты задолженности по договорам долевого участия стоимостью 400 000 тыс. руб.;
- векселя ООО «Шишимская горка», переданные ООО «Брусника. Екатеринбург» в счет оплаты задолженности по договорам долевого участия стоимостью 397 866 тыс. руб.;

- векселя ООО «Брусника. Инвестиции», переданные ООО «Брусника. Москва» в счет оплаты задолженности по договорам долевого участия стоимостью 249 300 тыс. руб.;
- векселя ООО «Декабристов», переданные ООО «Сибкадемстрой» в счет оплаты задолженности по договорам долевого участия стоимостью 196 056 тыс. руб.;
- векселя ООО «Риэлт-Эксперт», переданные ООО «Брусника. Тюмень» в счет оплаты задолженности по договорам долевого участия стоимостью 103 997 тыс. руб.;
- векселя ООО «Экспресс-Максимум», переданные ООО «Брусника. Сургут» в счет оплаты задолженности по договорам долевого участия стоимостью 41 996 тыс. руб.

По состоянию на 1 января 2017 г. следующие векселя компании Группы, элиминированные в данной консолидированной финансовой отчетности как внутригрупповые, были переданы в залог в качестве обеспечения:

- векселя ООО «Европейский берег», переданные ООО «Сибкадемстрой» в счет оплаты задолженности по договорам долевого участия стоимостью 916 455 тыс. руб.;
- векселя ООО «Экспресс-Максимум», переданные ООО «Брусника. Сургут» в счет оплаты задолженности по договорам долевого участия стоимостью 802 083 тыс. руб.;
- векселя ООО «Брусника. Юг», переданные ООО «Брусника. Екатеринбург» в счет оплаты задолженности по договорам долевого участия стоимостью 163 000 тыс. руб.;
- векселя ООО «Риэлт-Эксперт», переданные ООО «Брусника. Тюмень» в счет оплаты задолженности по договорам долевого участия стоимостью 103 997 тыс. руб.;

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

По состоянию на 31 декабря 2017 г. векселя эмитента ПАО «Сбербанк» не были предоставлены в качестве обеспечения по банковским кредитам полученным.

По состоянию на 1 января 2017 г. векселя эмитента ПАО «Сбербанк», балансовой стоимостью 8 646 тыс. руб. были предоставлены в качестве обеспечения по банковским кредитам полученным.

Нарушение условий кредитных соглашений

Заключенные компаниями Группы кредитные договоры содержат ряд условий и ограничений, в случае нарушения которых кредиторы имеют право потребовать досрочного погашения основной суммы долга и процентов. По состоянию на 31 декабря 2018 г. Группа нарушила условия нескольких кредитных договоров на сумму 1 523 480 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 1 296 239 тыс. руб., на 1 января 2017 г.: 2 998 068 тыс. руб.).

В декабре 2018, 2017 и 2016 гг. Группа согласовала отказ банка от досрочного требования погашения Группой кредитов, по которым были нарушены ограничительные условия, и данные кредиты по состоянию на 31 декабря 2018 г. в сумме 1 523 480 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 1 296 239 тыс. руб., на 1 января 2017 г.: 2 345 713 тыс. руб.) были отражены в соответствии с условиями кредитных договоров.

(с) Неиспользованные кредитные ресурсы

По состоянию на 31 декабря 2018 г. общая сумма открытых, но неиспользованных кредитных линий составила 5 865 279 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 3 721 202 тыс. руб., на 1 января 2017 г.: 1 479 969 тыс. руб.).

22 Торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г. (пересчитано)	1 января 2017 г. (пересчитано)
Долгосрочные обязательства			
Торговая кредиторская задолженность	333 843	70 622	61 003
Долгосрочная задолженность по финансовой аренде	35 987	79 866	2 847
	369 830	150 488	63 850
Краткосрочные обязательства			
Обязательства по договорам	6 641 534	13 791 682	21 376 808
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 484 632	1 039 598	1 622 752
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	439 960	568 086	64 554
Задолженность по налогам	100 242	103 030	75 358
Краткосрочная задолженность по финансовой аренде	49 035	64 371	5 976
	8 715 403	15 566 767	23 145 448
Итого кредиторская задолженность	9 085 233	15 717 255	23 209 298

В составе краткосрочных обязательств отражены авансы, полученные от покупателей в рамках договоров о долевом участии в строительстве. Указанные авансы относятся к реализуемым Группой проектам, находящимся в операционном цикле. Ожидаемый срок исполнения обязательств по указанным авансам по состоянию на отчетную дату был следующим:

тыс. руб.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г. (пересчитано)
Обязательства, которые будут закрыты в течение 12 месяцев после отчетной даты	5 690 678	11 864 195
Обязательства, которые будут закрыты более чем через 12 месяцев после отчетной даты	950 856	1 927 487
	6 641 534	13 791 682

Информация о подверженности Группы риску ликвидности в отношении торговой, прочей кредиторской задолженности и задолженности по финансовой аренде раскрыта в Примечании 24.

23 Резервы

тыс. руб.	Резерв под неиспользован- ные отпуска	Резерв под предстоящие выплаты	Резерв по строительству объектов социального назначения	Итого
На 1 января 2017 г.	40 723	127 901	153 064	321 688
Создание резерва в течение периода	10 522	78 982	125 984	215 488
Использование резерва в течение периода	-	(110 743)	-	(110 743)
На 31 декабря 2017 г. (пересчитано)	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

В 2014 г. было заключено соглашение о сотрудничестве с Администрацией г. Тюмени о строительстве детского сада в микрорайоне Европейский в г. Тюмень. 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 отчетности.

24 Справедливая стоимость и управление рисками

(a) Классификация для целей бухгалтерского учета и справедливая стоимость

По состоянию на 31 декабря 2018, 2017 гг. и 1 января 2017 г. балансовая стоимость финансовых активов и обязательств существенно не отличалась от их справедливой стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2018, 2017 гг. и 1 января 2017 г. 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 финансовой аренде, торговую и прочую кредиторскую задолженность.

(c) 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 2018 г.	31 декабря 2017 г. (пересчитано)	1 января 2017 г. (пересчитано)
Денежные средства и их эквиваленты	1 759 056	168 625	129 343
Торговая и прочая дебиторская задолженность	493 139	290 295	227 896
Активы по договору	264 694	76 174	-
Займы выданные	119 058	81 780	125 236
	2 635 947	616 874	482 475

Большая часть денежных средств и их эквивалентов находится в банках с кредитным рейтингом ВааЗ.

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 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

31 декабря 2017 г.

тыс .руб.	Валовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	342 330	-	342 330
Срок просрочки менее 365 дней	24 139	-	24 139
Срок просрочки свыше 365 дней	35 019	(35 019)	-
	401 488	(35 019)	366 469

1 января 2017 г.

тыс .руб.	Валовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	227 896	-	227 896
Срок просрочки свыше 365 дней	37 988	(37 988)	-
	265 884	(37 988)	227 896

Инвестиции

В течение отчетного года инвестиции в сумме 30 430 тыс. руб. были списаны за счет ранее созданного резерва, таким образом резерв под обесценение инвестиций по состоянию на 31 декабря 2018 г. был равен нулю.

(е) 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 2018 г. оборотные активы Группы превышают её краткосрочные обязательства на 3 473 442 тыс. руб. (краткосрочные обязательства Группы превышают её оборотные активы на 31 декабря 2017 г.: на 2 718 412 тыс. руб., на 1 января 2017 г.: 5 747 988 тыс. руб.).

Превышение краткосрочных обязательств над оборотными активами по состоянию на 31 декабря 2017 г. и на 1 января 2017 г., в основном, возникает из-за того, что большая часть краткосрочных

обязательств представлена полученными авансами по договорам долевого участия. Кредиторская задолженность перед участниками долевого строительства не подлежит гашению денежными средствами, а предполагает передачу участникам долевого строительства готовых объектов жилищного строительства. Часть данной кредиторской задолженности относится к проектам, которые вошли в операционный цикл, но завершение которых и, соответственно, передача квартир участникам долевого строительства намечены на 2019-2020 гг. (см. Примечание 22).

Группа считает, что заключенные ею договоры финансовой гарантии (поручительства), призванные гарантировать задолженность других сторон, представляют собой договоры страхования, и учитывает их как таковые. В соответствии с этим подходом Группа отражает договор гарантии как условное обязательство до тех пор, пока вероятность того, что Группа должна будет произвести выплаты по соответствующей гарантии, не станет высокой.

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 2018 г.

тыс. руб.	Балансо- вая стоимость	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
Задолженность по финансовой 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

31 декабря 2017 г.

тыс. руб.	Балансо- вая стоимость	Потоки денежных средств по договору				
		до 1 года	1-2 года	2-3 года	3-5 лет	
Банковские кредиты и полученные займы	3 072 901	3 682 817	1 676 791	1 284 738	697 725	23 563
Задолженность по финансовой аренде	144 237	144 237	64 371	54 879	24 987	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 110 220	1 123 204	1 039 598	45 259	17 089	21 258
	4 327 358	4 950 258	2 780 760	1 384 876	739 801	44 821

1 января 2017 г.

тыс. руб.	Балансо- вая стоимость	Потоки денежных средств по договору				
		до 1 года	1-2 года	2-3 года	3-5 лет	
Банковские кредиты и полученные займы	4 626 224	5 625 015	2 038 807	2 246 260	1 285 857	54 091
Задолженность по финансовой аренде	8 823	8 823	5 976	2 847	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 683 755	1 687 097	1 622 753	64 344	-	-
	6 318 802	7 320 935	3 667 536	2 313 451	1 285 857	54 091

(f) 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 только инструментами с фиксированной ставкой.

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, имеющих в наличии для продажи. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на величину прибыли или убытка за период или величину капитала.

(g) 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 2018, 2017 гг. и 1 января 2017 г. Группа не имеет финансовых инструментов, которые могут быть представлены в нетто-величине.

(h) 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 2018 и 2017 гг. изменений в подходах Группы к управлению капиталом не происходило.

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

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России. 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 2018 г. может составить 152 000 тыс. руб. (31 декабря 2017 г.: 221 000 тыс. руб.; 1 января 2017 г.: 92 000 тыс. руб.).

В рамках своей деятельности Группа, выступая в качестве застройщика, привлекает денежные средства физических лиц по договорам долевого участия для финансирования строительства. В соответствии с требованиями законодательства денежные средства дольщиков могут привлекаться застройщиком только после государственной регистрации договора долевого участия. Руководство Группы предпринимает все необходимые действия для соблюдения указанных требований, но, несмотря на это имеются случаи, когда дольщики добровольно вносят денежные средства до завершения процесса государственной регистрации договора долевого участия. Данное нарушение может стать причиной предъявления претензий к Группе со стороны регулирующих органов, при этом сумма потенциальных штрафов по состоянию на 31 декабря 2018 г. может варьироваться от 113 500 тыс. руб. до 227 000 тыс. руб. (31 декабря 2017 г.: от 85 000 тыс. руб. до 170 000 тыс. руб.; 1 января 2017 г.: от 13 500 тыс. руб. до 27 000 тыс. руб.). Между тем руководство Группы оценивает данное нарушение как малозначительное, поскольку все заключенные договора долевого участия соответствуют законодательству Российской Федерации, в том числе Федеральному закону № 214-ФЗ, проходят государственную регистрацию в короткие сроки, и на момент привлечения денежных средств дольщиков Группа имеет разрешения на строительство объектов, для целей, строительства которых привлекаются денежные средства дольщиков. На основании этого руководство Группы не ожидает существенного оттока денежных средств в связи с указанным нарушением.

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.

26 Сделки между связанными сторонами

Конечной контролирующей стороной Компании является 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 12):

тыс. руб.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Заработная плата и премии, с учетом социальных начислений	<u>262 240</u>	<u>184 736</u>

(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		
	2018	2017	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.	1 января 2017 г.
Прочая выручка					
Ключевой управленческий персонал Предприятия под контролем конечной контролирующей стороны	9 581	-	9 581	-	-
Конечная контролирующая сторона	2 103	-	-	951	123
Процентный доход					
Ключевой управленческий персонал Предприятия под контролем конечной контролирующей стороны	436	-	1 439	2 027	-
Конечная контролирующая сторона	328	409	-	1 492	2 490
	2 022	460	3 743	722	263
	14 470	1 088	14 786	5 192	2 876

(ii) Расходы

тыс. руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам, включая авансы выданные		
	2018	2017	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.	1 января 2017 г.
Прочие операции					
Предприятия под контролем конечной контролирующей стороны	(10 598)	(497)	(10 598)	(2 051)	(1 393)
Конечная контролирующая сторона	(155 649)	-	(155 649)	-	-
Процентный расход					
Ключевой управленческий персонал	(2 252)	-	-	-	-
Прочие связанные стороны	(11 262)	-	-	-	-
Конечная контролирующая сторона	(36 891)	-	-	-	-
	(216 652)	(497)	(166 247)	(2 051)	(1 393)

(iii) Инвестиции

тыс. руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам		
	2018	2017	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.	1 января 2017 г.
Предоставленные займы					
Ключевой управленческий персонал Предприятия под контролем конечной контролирующей стороны	7 795	2 050	6 638	5 864	-
Конечная контролирующая сторона	6 054	5 835	15 363	43 730	49 154
	74 405	5 000	53 050	10 000	5 000
	88 254	12 885	75 051	59 594	54 154

(iv) Кредиты и займы

тыс. руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам		
	2018	2017	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.	1 января 2017 г.
Полученные займы					
Прочие связанные стороны	(400 000)	(200 000)	(287 790)	(200 000)	-
Конечная контролирующая сторона	(261 405)	-	(211 241)	-	-
	(661 405)	(200 000)	(499 031)	(200 000)	-

Детальная информация по кредитам и займам раскрыта в Примечании 21.

(v) Выручка по договорам с покупателями

тыс. руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам		
	2018	2017	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.	1 января 2017 г.
	Ключевой управленческий персонал	(15 939)	(20 649)	(1 063)	(3 178)
	(15 939)	(20 649)	(1 063)	(3 178)	(16 278)

(с) Поручительства выданные

По состоянию на 31 декабря 2018, 2017 г. и 1 января 2017 г., Группа не выступала поручителем.

27 События после отчетной даты

В марте 2019 г. был подписан договор невозобновляемой кредитной линии с ПАО Сбербанк с целью финансирования пополнения земельного банка на общую сумму 1 000 000 тыс. руб. со сроком погашения до трех лет и процентной ставкой 12,2% годовых.

28 База для оценки

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

29 Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, и являются единообразными для предприятий Группы, за исключением фактов, раскрытых в Примечании 5.

(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 долевых ценных бумаг, относятся на расходы по мере их возникновения.

Любое условное возмещение оценивается по справедливой стоимости на дату приобретения. Если обязательство по уплате условного возмещения, которое отвечает определению финансового инструмента, классифицировано как 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 нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются при подготовке консолидированной финансовой отчетности. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

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

Группа впервые применила МСФО (IFRS) 15 с 1 января 2017 г. Информация об изменении учетной политики Группы в отношении договоров с покупателями и эффект первоначального применения МСФО (IFRS) 15 представлены в Примечании 5.

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 несёт 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 признаётся 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 год, и которая рассчитана на основе налоговых ставок, действующих или по существу действующих по состоянию на отчетную дату, а также корректировки по налогу на прибыль прошлых лет. В расчет обязательства по текущему налогу на прибыль также включается величина налогового обязательства, возникшего в связи дивидендами.

(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 дату окончания финансового года, 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 - учетная политика, применяемая с 1 января 2018 г.

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 – учетная политика, применяемая с 1 января 2018 г.

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 возникающее 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 Ваа3 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.

(vii) Учетная политика, применяемая до 1 января 2018 г.

Финансовые инструменты

Группа классифицирует производные финансовые активы по следующим категориям: финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, финансовые активы, удерживаемые до погашения, займы и дебиторская задолженность, а также финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи.

Непроизводные финансовые активы и обязательства – признание и прекращение признания

Группа первоначально признает займы и дебиторскую задолженность, а также выпущенные долговые ценные бумаги на дату их возникновения/выпуска. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов и обязательств осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной договорных положений инструмента.

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда истекает срок действия договорных прав на потоки денежных средств от этого финансового актива, либо когда Группа передает свои права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств по этому финансовому активу в результате сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с владением этим финансовым активом. Любое участие в переданном финансовом активе, возникшая или оставшаяся у Группы, признается в качестве отдельного актива или обязательства.

Группа прекращает признание финансового обязательства в тот момент, когда исполняются или аннулируются ее обязанности по соответствующему договору или истекает срок их действия. Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа имеет юридически закрепленное право на их взаимозачет и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно. Группа в настоящий момент имеет обеспеченное юридической защитой право осуществить взаимозачет, если данное право не обусловлено событием в будущем и является юридически исполнимым как в ходе обычной деятельности, так и в случае неисполнения обязательства, несостоятельности или банкротства Группы или кого-либо из контрагентов.

Займы и дебиторская задолженность

К категории займов и дебиторской задолженности относятся некотируемые на активном рынке финансовые активы, предусматривающие получение фиксированных или определенных платежей. Такие активы первоначально признаются по справедливой

стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся затрат по сделке. После первоначального признания займы и дебиторская задолженность оцениваются по амортизированной стоимости, которая рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента, за вычетом убытков от их обесценения.

Денежные средства и их эквиваленты

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе, банковские депозиты до востребования и высоколиквидные инвестиции, срок погашения которых составляет три месяца или меньше с даты приобретения, и которые подвержены незначительному риску изменения их справедливой стоимости.

Банковские овердрафты, подлежащие погашению по требованию и используемые Группой в рамках интегрированной системы управления денежными средствами, включаются в состав денежных средств и их эквивалентов в отчете о движении денежных средств.

Непроизводные финансовые обязательства - оценка

Группа классифицирует непроизводные финансовые обязательства в категорию прочих финансовых обязательств. Такие финансовые обязательства при первоначальном признании оцениваются по справедливой стоимости за вычетом непосредственно относящихся затрат по сделке. После первоначального признания эти финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

К прочим финансовым обязательствам относятся кредиты и займы, финансовый лизинг, банковские овердрафты и торговая и прочая кредиторская задолженность.

(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.

(I) Аренда

(i) Определение наличия в соглашении элемента аренды

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

На дату начала отношений или повторной оценки соглашения Группа делит все платежи и вознаграждения по нему на те, которые относятся к аренде и те, которые имеют отношение к другим элементам соглашения, пропорционально их справедливой стоимости. Если, в случае финансовой аренды, Группа заключает, что достоверное разделение платежей является практически неосуществимым, то актив и обязательство признаются в сумме, равной справедливой стоимости предусмотренного договором актива. Впоследствии признанное обязательство уменьшается по мере осуществления платежей, и признается вмененный финансовый расход, который рассчитывается исходя из применяемой Группой ставки привлечения заемных средств.

(ii) Арендованные активы

Если Группа удерживает активы на основании договоров аренды, в соответствии с которыми Группа принимает на себя практически все риски и выгоды, связанные с владением, в отношении данных активов, то такие договоры классифицируются как договоры финансовой аренды. При первоначальном признании арендованный актив оценивается в сумме, равной наименьшей из его справедливой стоимости и приведенной (дисконтированной) стоимости минимальных арендных платежей. Впоследствии этот актив учитывается в соответствии с учетной политикой, применимой к данному активу.

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

(iii) Арендные платежи

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

Арендные платежи, относящиеся к земельным участкам, на которых Группа осуществляет реализацию своих строительных проектов, капитализируются в стоимость незавершенного строительства квартир и офисов.

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

(m) 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.

30 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснениям еще не вступили в силу по состоянию на 31 декабря 2018 г. и их требования не учитывались при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности. Группа планирует принять указанные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу. Следующие из указанных стандартов и разъяснений могут оказать потенциальное влияние на деятельность Группы:

- МСФО (IFRS) 16 заменяет действующее руководство в отношении учета аренды, включая МСФО (IAS) 17 «Аренда», КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков договора аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Анализ сущности сделок, имеющих юридическую форму аренды».

Стандарт вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2019 г. или после этой даты.

МСФО (IFRS) 16 вводит единую модель учета арендаторами договоров аренды, предполагающую их отражение на балансе арендатора. Согласно этой модели арендатор должен признавать актив в форме права пользования, представляющий собой право использовать базовый актив, и обязательство по аренде, представляющее собой обязанность осуществлять арендные платежи. Предусмотрены необязательные упрощения в отношении краткосрочной аренды и аренды объектов с низкой стоимостью. Для арендодателей правила учета в целом сохраняются – они продолжают классифицировать аренду на финансовую и операционную.

Группа приступила к первоначальной оценке возможного влияния применения МСФО (IFRS) 16 на свою консолидированную финансовую отчетность, но еще не завершила детальную оценку. К настоящему моменту наиболее существенное выявленное влияние заключается в необходимости признания Группой активов и обязательств по договорам операционной аренды земельных участков. Изменится характер расходов, признаваемых в отношении этих договоров, так как Группа должна будет отражать расходы по амортизации активов в форме права пользования и процентные расходы, относящиеся к обязательствам по аренде.

Ранее Группа признавала расход по операционной аренде на равномерной основе на протяжении срока аренды и признавала активы и обязательства только в той степени, в которой была разница во времени между фактическими арендными платежами и признаваемым расходом.

В отношении договоров финансовой аренды Группа не ожидает значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность

Группа планирует первоначальное применение МСФО (IFRS) 16 на 1 января 2019 г. с использованием модифицированного ретроспективного подхода. Следовательно, суммарный эффект первоначального применения МСФО (IFRS) 16 будет признан в качестве корректировки вступительной нераспределенной прибыли на 1 января 2019 г. без пересчета сравнительной информации. Группа планирует применить указанное упрощение практического характера. Таким образом, Группа применит МСФО (IFRS) 16 ко всем договорам, заключенным до 1 января 2019 г. и определенным как договоры аренды в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 17 и IFRIC 4.