Группа компаний «Брусника»

Консолидированная промежуточная финансовая отчетность за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года

Содержание

Заявление руководства	3
Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной финансовой отчетности	4
Консолидированный промежуточный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	6
Консолидированный промежуточный отчет о финансовом положении	7
Консолидированный промежуточный отчет об изменениях в капитале	8
Консолидированный промежуточный отчет о движении денежных средств	9
Примечания к консолидированной промежуточной финансовой отчетности	11

Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение консолидированной промежуточной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года

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

Руководство Группы несет ответственность за подготовку консолидированной промежуточной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах консолидированное промежуточное финансовое положение Группы по состоянию на 30 июня 2019 г., а также ее консолидированные промежуточные финансовые результаты и консолидированное промежуточное движение денежных средств за период, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»), включая требования МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

При подготовке консолидированной промежуточной 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 промежуточной отчетности; и
- подготовку консолидированной промежуточной 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 промежуточная финансовая отчетность за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г. утверждена:

Круковский А. Н.

Директор ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»

город Екатеринбург, Россия

24 октября 2019 г.

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной финансовой отчетности

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

Вступление

Мы провели обзорную проверку прилагаемого консолидированного промежуточного отчета о финансовом положении компании ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» (далее «Компания») и его дочерних обществ (далее совместно именуемых «Группа») по состоянию на 30 июня 2019 года и соответствующих консолидированных промежуточных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из краткого обзора учетной политики и прочей пояснительной информации (далее «консолидированная промежуточная финансовая отчетность»). Руководство Группы несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной консолидированной промежуточной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), включая требования МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность состоит в выражении вывода в отношении данной консолидированной промежуточной финансовой отчетности на основании проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка заключается в направлении запросов, главным образом сотрудникам,

Проверяемое лицо: ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1186658052470

Екатеринбург, Россия

Аудиторская организация: 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.

отвечающим за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также в проведении аналитических и прочих обзорных процедур. Обзорная проверка предполагает существенно меньший объем работ по сравнению с аудитом, проводимым в соответствии с Международными стандартами аудита, вследствие чего не позволяет нам получить уверенность в том, что нам стало известно обо всех существенных обстоятельствах, которые могли бы быть обнаружены в ходе аудита. Соответственно, мы не выражаем аудиторское мнение.

Основание для выражения вывода с оговоркой

Группа не представила сравнительные показатели за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года. Представление данных показателей требуется Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности». Включение данной информации в заключение не является для нас практически осуществимым.

Вывод с оговоркой

По результатам проведенной обзорной проверки, за исключением влияния обстоятельства, изложенного в разделе «Основание для выражения вывода с оговоркой», мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая консолидированная промежуточная финансовая отчетность не отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное промежуточное финансовое положение Группы по состоянию на 30 июня 2019 года, а также ее консолидированные промежуточные финансовые результаты и движение денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, в соответствии с МСФО, включая требования МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Адамов Н.А.

Акционерное общество «КПМГ»
Москва, Россия

24 октября 2019 года

тыс. руб.	Прим.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г.
Выручка	6	7 408 089
Себестоимость продаж		(5 128 779)
Валовая прибыль		**2 279 310**
Прочие доходы	9	53 414
Коммерческие расходы	7	(317 843)
Административные расходы	8	(481 775)
Прочие расходы	10	(152 171)
Результаты операционной деятельности		**1 380 935**
Финансовые доходы	11	35 190
Финансовые расходы	11	(500 495)
Нетто-величина финансовых расходов	11	**(465 305)**
Убыток от переоценки инвестиционного имущества	14	(42 948)
Прибыль до налогообложения		**872 682**
Расход по налогу на прибыль	13	(170 752)
Прибыль и общий совокупный доход за период		**701 930**
Прибыль и общий совокупный доход за период, причитающийся:		
Собственнику Компании		701 930
Прибыль и общий совокупный доход за период		**701 930**
Результаты операционной деятельности		1 380 935
Амортизация основных средств и нематериальных активов (по данным консолидированного отчета о движении денежных средств)		69 954
Прибыль до вычета процентов, налогов, амортизации и обесценения (EBITDA)		**1 450 889**

Показатели консолидированного промежуточного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11 - 53, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной финансовой отчетности.

тыс. руб.

	Прим.	30 июня 2019 г.	31 декабря 2018 г.
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства		522 334	392 988
Инвестиционное имущество	14	1 148 553	1 191 501
Нематериальные активы		2 375	1 904
Финансовые вложения		60 474	46 039
Торговая и прочая дебиторская задолженность		-	36 838
Прочие внеоборотные активы	15	3 994 708	4 240 398
Отложенные налоговые активы	13	294 966	225 530
Итого внеоборотных активов		**6 023 410**	**6 135 198**
Оборотные активы			
Запасы	16	9 347 079	8 413 880
Торговая и прочая дебиторская задолженность	17	2 936 825	2 373 069
Финансовые вложения		130 376	73 019
Прочие оборотные активы		157 723	154 267
Предоплата по налогу на прибыль		68 869	124 549
Денежные средства и их эквиваленты	18	2 386 123	1 759 056
Итого оборотных активов		**15 026 995**	**12 897 840**
Всего активов		**21 050 405**	**19 033 038**
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Капитал	19	101	101
Нераспределенная прибыль		6 464 731	6 151 594
Капитал, причитающийся собственнику Компании		**6 464 832**	**6 151 695**
Неконтролирующая доля участия		-	(9 491)
Всего капитала		**6 464 832**	**6 142 204**
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	20	2 783 085	1 977 525
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	406 022	369 830
Отложенные налоговые обязательства	13	871 366	1 119 081
Итого долгосрочных обязательств		**4 060 473**	**3 466 436**
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	20	89 830	227 596
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	9 957 156	8 715 403
Налог на прибыль к уплате		7 161	12 600
Резервы	22	470 953	468 799
Итого краткосрочных обязательств		**10 525 100**	**9 424 398**
Всего обязательств		**14 585 573**	**12 890 834**
Всего капитала и обязательств		**21 050 405**	**19 033 038**

тыс. руб.	Прим.	Капитал, причитающийся собственнику: Капитал	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля участия	Итого капитала
Остаток на 1 января 2019 г. до применения МСФО (IFRS) 16		**101**	**6 151 594**	**6 151 695**	**(9 491)**	**6 142 204**
Влияние применения МСФО (IFRS) 16 *		-	(1 399)	(1 399)	**-**	(1 399)
Остаток на 1 января 2019 г.		**101**	**6 150 195**	**6 150 296**	**(9 491)**	**6 140 805**
Общий совокупный доход						
Прибыль за период		**-**	701 930	701 930	-	701 930
Общий совокупный доход за период		**-**	**701 930**	**701 930**	**-**	**701 930**
Операции с собственниками						
Приобретение неконтролирующих долей		-	(9 491)	(9 491)	9 491	-
Итого операций с собственниками		**-**	**(9 491)**	**(9 491)**	**9 491**	**-**
Прочие корректировки	19	-	(377 903)	(377 903)	**-**	(377 903)
Остаток на 30 июня 2019 г.		**101**	**6 464 731**	**6 464 832**	-	**6 464 832**

** Влияние применения МСФО (IFRS) 16 раскрыто в Примечании 5*

тыс. руб.	**Прим.**	**6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г.**
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Прибыль за отчетный период		**701 930**
Корректировки:		
Расход по налогу на прибыль	13	170 752
Амортизация основных средств и нематериальных активов		69 954
Убыток от переоценки инвестиционного имущества	14	42 948
Восстановление резерва под обесценение запасов	16	(14 940)
Убыток от выбытия внеоборотных активов	15	6 853
Прибыль от выбытия основных средств и прав аренды земли, незавершенного строительства	9, 10	(1 431)
Убыток от списания дебиторской задолженности	10	2 101
Списание кредиторской задолженности	9	(1 140)
Увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности и авансов выданных	9, 10	1 464
Нетто-величина финансовых расходов	11	465 305
Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах		**1 443 796**
Изменение прочих внеоборотных активов		(505 598)
Изменение запасов		(612 913)
Изменение прочих оборотных активов		(3 456)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности, включая авансы выданные (см. дополнительную информацию ниже)		(500 624)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности, включая авансы полученные		788 360
Изменение начисленных резервов		2 154
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		**611 719**
Налог на прибыль уплаченный		(342 841)
Проценты уплаченные		(147 881)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности		**120 997**
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Приобретение основных средств и прав аренды на землю		(25 244)
Поступления от продажи основных средств и прав аренды на землю		3 009
Приобретение прочих инвестиций		(70 000)
Выдача займов		(25 000)
Погашение ранее выданных займов		23 528
Проценты полученные		466
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		**(93 241)**
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Привлечение заемных средств и лизингового финансирования (см. дополнительную информацию ниже)		2 776 917
Погашение заемных средств		(2 155 526)
Платежи по обязательствам по аренде		(22 080)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		**599 311**
Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		627 067
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	18	1 759 056
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	18	**2 386 123**

В связи с изменением законодательства Российской Федерации о долевом строительстве в 2019 году Группа вела строительство части объектов недвижимости с использованием специальных банковских счетов («эскроу счета»). В рамках данной структуры покупатели недвижимости по договорам долевого участия вносят денежные средства на эскроу счета. Денежные средства, полученные на такие счета, не отражаются в данной консолидированной промежуточной финансовой отчетности до момента завершения строительства конкретного объекта и раскрытия соответствующего эскроу счета. После раскрытия эскроу счета часть денежных средств будет направлена на погашение задолженности перед банками-кредиторам, возникшей в рамках проектного финансирования, оставшаяся часть денежных средств будет направлена на расчетные счета Группы. Таким образом, в составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченными банками от участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в размере 788 409 тыс. руб. В связи с этим Группа дополнительно представила скорректированное значение чистого потока денежных средств от операционной деятельности:

тыс. руб.	**6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г.**
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности (как указано выше)	120 997
Денежные средства, поступившие на эскроу счета, от покупателей по договорам долевого участия	788 409
Итого денежный поток от операционной деятельности и поступления на эскроу счета	**909 406**

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

Примечание **Стр.**

1 Отчитывающееся предприятие 12
2 Основы учета 14
3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности 14
4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений 14
5 Изменение существенных принципов учётной политики 15
6 Выручка 19
7 Коммерческие расходы 20
8 Административные расходы 21
9 Прочие доходы 21
10 Прочие расходы 21
11 Финансовые доходы и расходы 22
12 Расходы на вознаграждение работникам 22
13 Налог на прибыль 22
14 Инвестиционное имущество 24
15 Прочие внеоборотные активы 25
16 Запасы 26
17 Торговая и прочая дебиторская задолженность 27
18 Денежные средства и их эквиваленты 27
19 Капитал 28
20 Кредиты и займы 28
21 Торговая и прочая кредиторская задолженность 32
22 Резервы 32
23 Справедливая стоимость и управление рисками 33
24 Условные активы и обязательства 37
25 Сделки между связанными сторонами 40
26 События после отчетной даты 41
27 База для оценки 41
28 Основные положения учетной политики 42

1 Отчитывающееся предприятие

(a) 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., г. Екатеринбург, ул. Малышева, 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	30 июня 2019 г.	31 декабря 2018 г.
ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»	Холдинговая компания	-	-
ООО «Брусника. Управляющее бюро»	Управление компаниями Группы	24%*	24%*
Московская область			
ООО «Брусника. Москва»	Застройщик	100%	100%
ООО «Брусника. Строительство Москва»	Генеральный подрядчик	100%	100%
Екатеринбург			
ООО «Брусника»	Застройщик	100%	100%
ООО «Кандинский Хаус»	Застройщик	100%	100%
ООО «Брусника. Организатор строительства»	Генеральный подрядчик	100%	100%
Тюмень и Сургут			
ООО «Брусника. Тюмень»	Застройщик	100%	100%
ООО «Брусника. Сургут»	Застройщик	100%	100%
ООО «Новин квартал»	Застройщик	100%	99,9%
ООО «МПФ «Золотые ключи»	Застройщик	100%	100%
ООО «Брусника. Строительство Тюмень»	Генеральный подрядчик	100%	100%
Новосибирск			
ООО «Сибакадемстрой»	Застройщик	100%	100%
ООО «Брусника. Строительство Новосибирск»	Генеральный подрядчик	100%	100%

** 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 25.

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

2 Основы учета

Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная промежуточная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»), включая требования МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

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 промежуточная 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 промежуточной 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 14 – инвестиционное имущество: оценка справедливой стоимости.

Оценка справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в Примечании 14 – инвестиционное имущество.

5 Изменение существенных принципов учётной политики

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

МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

МСФО (IFRS) 16 вводит для арендаторов единую модель учета договоров аренды, предусматривающую их отражение в бухгалтерском балансе. В результате Группа, как арендатор, признала активы в форме права пользования, представляющие собой ее права на пользование

базовыми активами, и обязательства по аренде, представляющие собой ее обязанность осуществлять арендные платежи. Порядок учета договоров в качестве арендодателя остается аналогичным прежней учетной политике.

Группа применила МСФО (IFRS) 16, использовав модифицированный ретроспективный подход, в соответствии с которым суммарный эффект от первоначального применения стандарта признается в составе нераспределенной прибыли на 1 января 2019 г. Соответственно, сравнительная информация, представленная по состоянию на 31 декабря 2018 г., не пересчитывалась – т.е. она представлена в том виде, в котором она представлялась ранее в соответствии с МСФО (IAS) 17 и соответствующими разъяснениями. Более подробно изменения учетной политики раскрываются далее.

A. Определение аренды

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

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

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

B. Группа как арендатор

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

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

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

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

	Основные средства		
тыс. руб.	**Здания и сооружения**	**Машины и оборудование**	**Итого**
Остаток на 1 января 2019 г.	62 364	14 999	**77 363**
Остаток на 30 июня 2019 г.	50 825	61 859	**112 684**

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

(i) Существенные положения учётной политики

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

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

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

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

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

(ii) Переход

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

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

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

Влияние на финансовую отчётность

(iii) На дату перехода

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

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

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

(iv) За период

Вследствие перехода на МСФО (IFRS) 16 Группа признала активы в форме права пользования в размере 112 684 тыс. руб. и обязательства по аренде в размере 118 255 тыс. руб. по состоянию на 30 июня 2019 г. в отношении договоров аренды, ранее классифицированных как операционная аренда.

Также в отношении данных договоров аренды согласно МСФО (IFRS) 16 Группа признала амортизацию и процентные расходы вместо расходов по операционной аренде. В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г., Группа признала 21 908 тыс. руб. амортизационных отчислений и 5 743 тыс. руб. процентных расходов по этим договорам аренды.

6 Выручка

тыс. руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г.
Тюмень и Сургут	***2 360 039***
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	2 035 900
Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке	208 865
Услуги управления домами	108 883
Прочая выручка	6 391
Новосибирск	***2 313 452***
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	2 006 595
Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке	228 063
Услуги управления домами	69 676
Прочая выручка	9 118
Екатеринбург	***1 824 137***
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	1 614 320
Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке	162 921
Услуги управления домами	34 830
Прочая выручка	12 066
Московская область	***910 461***
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	884 887
Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке	25 118
Прочая выручка	456
Итого по Группе	**7 408 089**
Выручка от продажи построенных квартир и офисов, признаваемая в течение времени	6 541 702
Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке (признаваемая в момент времени)	624 967
Услуги управления домами (признаваемая ежемесячно)	213 389
Прочая выручка	28 031
	7 408 089

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

тыс. руб.	30 июня 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Торговая дебиторская задолженность	259 837	369 026
Активы по договорам	526 179	264 694
Обязательства по договорам	(7 831 519)	(6 641 534)
- обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	*(7 831 519)*	*(6 641 534)*

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую оплата по договорам с покупателями должна быть получена позже. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными. Обязательства по договорам в основном представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия, с учётом начисленного существенного компонента финансирования.

Расшифровка по срокам исполнения обязательств по договорам представлена в Примечании 21. Существенные изменения в активах и обязательствах в течение периода представлены ниже:

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г.	
тыс. руб.	**Активы по договорам**	**Обязательства по договорам**
Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало периода	-	2 551 417
Увеличение в связи с полученными денежными средствами и неденежным возмещением, исключая величину выручки, признанной за период	269 599	(3 741 402)
Движения из договорных активов на начало периода в дебиторскую задолженность	(8 114)	-
	261 485	**(1 189 985)**

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.	**Год, закончившийся 30 июня 2020 г.**	**Год, закончившийся 30 июня 2021 г.**	**Год, закончившийся 30 июня 2022 г.**	**Итого**
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	8 811 574	1 384 871	3 665	10 200 110
	8 811 574	**1 384 871**	**3 665**	**10 200 110**

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.	**6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г.**
Расходы на услуги агентств недвижимости	112 093
Расходы на рекламу	84 465
Расходы на оплату труда и отчисления в ПФ РФ	78 341
Госпошлина за регистрацию	21 978
Содержание офисов продаж	5 591
Аренда помещений для офисов продаж	3 307
Прочие коммерческие расходы	12 068
	317 843

8 Административные расходы

тыс. руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г.
Расходы на оплату труда и соц. отчисления	302 948
Расходы на юридические, консультационные услуги	23 346
Расходы на содержание офиса	21 260
Расходы на командировки	20 997
Услуги банка	18 593
Амортизационные отчисления	20 829
Аренда имущества	9 246
Расходы на связь	7 547
Расходы на обучение	5 292
Налоги за исключением налога на прибыль	4 897
Расходы на страхование	1 764
Прочие административные расходы	45 056
	481 775

9 Прочие доходы

тыс. руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г.
Восстановление ранее начисленного резерва по дебиторской задолженности	14 651
Доходы от штрафных санкций	9 262
Выручка от продажи основных средств	3 009
Доход от снижения оценочных обязательств	2 829
Прочие доходы от аренды	2 818
Списанная кредиторская задолженность	1 140
Прочие доходы	19 705
	53 414

10 Прочие расходы

тыс. руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г.
Невозмещаемый НДС	38 382
Аренда и выкуп земельных участков, оцениваемых по справедливой стоимости	35 091
Увеличение резерва под обесценение авансов выданных	16 115
Штрафы, пени, неустойки	13 943
Списание прочих внеоборотных активов (изыскания по бесперспективным проектам)	6 853
Расходы на проведение корпоративных мероприятий	3 142
Списание неподлежащей взысканию дебиторской задолженности	2 101
Балансовая стоимость выбывших основных средств	1 578
Прочие расходы	34 966
	152 171

11 Финансовые доходы и расходы

тыс. руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г.
Финансовые доходы	
Процентный доход по банковским депозитам	32 005
Процентный доход по займам и дебиторской задолженности	3 185
	35 190
Финансовые расходы	
Процентный расход (компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15)	(327 061)
Процентные расходы	(104 124)
Расход по амортизации дисконтирования долгосрочной кредиторской задолженности	(28 756)
Расходы на привлечение финансирования	(33 826)
Прочие финансовые расходы	(6 728)
	(500 495)
Нетто-величина финансовых расходов, признанная в составе прибыли за период	**(465 305)**

12 Расходы на вознаграждение работникам

тыс. руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г.
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе себестоимости	161 371
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе административных расходов	302 948
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе коммерческих расходов	78 341
	542 660

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.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г.
Текущий налог на прибыль	
Отчетный период	(375 113)
Недоначислено в прошлые периоды	(17 969)
Отложенный налог на прибыль	
Возникновение и восстановление временных разниц	222 330
Общая сумма налога на прибыль	**(170 752)**

Сверка эффективной ставки налога:

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г.	
тыс. руб.	**тыс. руб.**	**%**
Прибыль до налогообложения	**872 682**	**100**
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой ставке	(174 536)	(20)
Налоговый эффект от статей, необлагаемых или невычитаемых для целей налога на прибыль	21 737	2
Использование убытков прошлых периодов	16	-
Недоначислено в прошлые периоды	(17 969)	(2)
Итого расход по налогу на прибыль	**(170 752)**	**(20)**

(b) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

тыс. руб.	**Активы**		**Обязательства**	
	30 июня 2019 г.	**31 декабря 2018 г.**	**30 июня 2019 г.**	**31 декабря 2018 г.**
Инвестиционное имущество	-	-	(195 333)	(196 026)
Запасы, прочие внеоборотные активы	2 604 367	2 591 836	(631 892)	(281 844)
Дебиторская задолженность	33 914	29 253	(14 194)	(12 558)
Кредиторская задолженность	58 490	42 945	(2 549 724)	(3 190 396)
Кредиты и займы	-	-	(22 446)	(22 442)
Прочие статьи	136 753	130 759	(49 847)	(17 520)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	53 649	38 480	(137)	(6 038)
Налоговые активы / (обязательства)	**2 887 173**	**2 833 273**	**(3 463 573)**	**(3 726 824)**
Зачет по налогу	(2 592 207)	(2 607 743)	2 592 207	2 607 743
Налоговые активы / (обязательства), нетто	**294 966**	**225 530**	**(871 366)**	**(1 119 081)**

(c) Движение временных разниц в течение периода

тыс. руб.	**1 января 2019 г. (до применения МСФО (IFRS) 16)**	**Влияние МСФО (IFRS) 16**	**Признаны в составе прибыли или убытка**	**Признаны в составе прочих корректировок в капитале**	**30 июня 2019 г.**
Инвестиционное имущество	(196 026)	-	693	-	(195 333)
Запасы, прочие внеоборотные активы	2 309 992	-	(431 988)	94 471	1 972 475
Дебиторская задолженность	16 695	-	3 025	-	19 720
Кредиторская задолженность	(3 147 451)	-	656 217	-	(2 491 234)
Кредиты и займы	(22 442)	-	(4)	-	(22 446)
Прочие статьи	113 239	350	(26 683)	-	86 906
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	32 442	-	21 070	-	53 512
	(893 551)	**350**	**222 330**	**94 471**	**(576 400)**

По состоянию на 30 июня 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. у Группы не было существенных непризнанных отложенных налоговых активов.

По состоянию на 30 июня 2019 г. отложенные налоговые обязательства по временным разницам (до расчета налогового эффекта) в размере 8 104 610 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 7 348 527 тыс. руб.), возникшим в отношении инвестиций в компании Группы не были признаны в связи с тем, что Группа контролирует сроки возникновения этих обязательств и убеждена, что в обозримом будущем обязательство по уплате налога не возникнет.

14 Инвестиционное имущество

(a) Сверка балансовой стоимости

тыс. руб.	Объекты недвижимости	Арендованные земельные участки в г. Новосибирск	Итого
Остаток на 31 декабря 2018 г.	**12 372**	**1 179 129**	**1 191 501**
Переоценка	-	(42 948)	(42 948)
Остаток на 30 июня 2019 г.	**12 372**	**1 136 181**	**1 148 553**

По состоянию на 30 июня 2019 г. и 31 декабря 2018 г. у Руководства Группы отсутствовали определенные планы относительно дальнейшего использования прав аренды земельных участков ВАСХНИЛ (Новосибирский район).

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

тыс. руб.	Объекты недвижимости	Право аренды земельного участка, ВАСХНИЛ	Права аренды земельных участков по ул. Лебедевского, Большевистская	Итого
По состоянию на 31 декабря 2018 г.	**12 372**	**871 541**	**307 588**	**1 191 501**
Переоценка	-	(20 654)	(22 294)	(42 948)
По состоянию на 30 июня 2019 г.	**12 372**	**850 887**	**285 294**	**1 148 553**

(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 районе. Независимые эксперты по оценке проводят оценку справедливой стоимости портфеля инвестиционного имущества Группы на каждую отчётную дату.

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 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.

15 Прочие внеоборотные активы

Прочие внеоборотные активы по состоянию на 30 июня 2019 г. и 31 декабря 2018 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.	30 июня 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Московская область	***650 273***	***801 713***
Первый квартал	650 273	801 713
Екатеринбург	***718 444***	***683 273***
Южные кварталы	172 227	275 801
Квартал Суходольский	26 052	119 034
Северный квартал	104 917	88 493
Шишимская горка	184 880	82 413
Папанина	84 066	74 774
Печерская	146 302	42 758
Тюмень и Сургут	***1 958 059***	***2 238 390***
Европейский	474 650	645 508
Новин квартал (г. Тюмень)	569 526	567 570
Видный	322 040	439 823
Профсоюзная	516 411	517 328
Дом у озера	75 432	68 161
Новосибирск	***476 353***	***387 885***
Европейский берег	93 720	198 788
Квартал «Лебедевский»	100 329	105 388
Квартал «Авиатор»	103 404	83 709
Квартал Дунаевский	40 736	-
Урбан-виллы на Никитина	138 164	-
Прочие	***191 579***	***129 137***
	3 994 708	**4 240 398**

По состоянию на 30 июня 2019 г. прочие внеоборотные активы балансовой стоимостью 666 304 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 1 126 862 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по полученным кредитам (см. Примечание 20(b)).

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г., прочие внеоборотные активы в сумме 744 435 тыс. руб. были реклассифицированы из состава внеоборотных активов в состав незавершенного строительства.

16 Запасы

тыс. руб.	30 июня 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Незавершенное строительство квартир и офисов	8 224 249	7 468 871
Готовые квартиры и офисы	637 208	617 016
Квартиры, полученные по программе «Обмен»	432 057	285 089
Сырье и расходные материалы	53 565	42 904
	9 347 079	**8 413 880**

По состоянию на 30 июня 2019 г. тестирование чистой цены продажи выявило превышение себестоимости запасов над чистой ценой продажи на 50 151 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 65 091 тыс. руб.), данное превышение в основном относится к парковочным местам.

По состоянию на 30 июня 2019 г. запасы балансовой стоимостью 7 006 817 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 6 004 386 тыс. руб.,) были предоставлены в качестве обеспечения по полученным кредитам (см. Примечание 20(b)).

(a) Незавершенное строительство квартир и офисов

тыс. руб.	30 июня 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Московская область	***739 061***	***537 636***
Первый квартал	739 061	537 636
Екатеринбург	***3 060 389***	***2 650 559***
Жилой дом Кандинский	1 849 712	1 825 057
Шишимская горка	330 273	406 817
Южные кварталы	452 057	148 017
Квартал Суходольский	302 518	137 990
Кварталы в районе Солнечный	-	132 678
Северный квартал	125 829	-
Тюмень и Сургут	***3 074 745***	***2 985 148***
1А Первомайская	1 323 386	1 102 695
Новин квартал (г. Сургут)	533 247	667 965
Новин квартал (г. Тюмень)	553 940	733 916
Видный	428 784	361 927
Европейский	235 388	118 645
Новосибирск	***1 340 934***	***1 287 841***
Европейский берег	564 865	537 053
Квартал на Декабристов	267 185	319 172
Квартал Дунаевский	333 245	273 614
Квартал Панорама	96 750	158 002
Урбан-виллы на Никитина	78 889	-
Прочее	***9 120***	***7 687***
	8 224 249	**7 468 871**

В составе незавершенного строительства за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г., были отражены материальные затраты в общей сумме 53 564 тыс. руб.

По состоянию на 30 июня 2019 г. завершение строительства объектов незавершенного строительства в сумме 3 254 382 тыс. руб. (балансовая стоимость на 31 декабря 2018 г.: 4 297 933 тыс. руб.) ожидается через более чем 12 месяцев после отчетной даты.

17 Торговая и прочая дебиторская задолженность

тыс. руб.	30 июня 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	1 614 269	1 259 570
Актив по договору	526 179	264 694
НДС к возмещению из бюджета	430 342	394 232
Торговая дебиторская задолженность	259 837	369 026
Прочая дебиторская задолженность	200 819	178 704
Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договору, а также авансов выданных	(94 621)	(93 157)
	2 936 825	**2 373 069**

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

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

тыс. руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г.
Остаток на начало периода	**(54 591)**
Восстановление за период	3 775
Остаток на конец периода	**(50 816)**

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

тыс. руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г.
Остаток на начало периода	**(38 566)**
Увеличение за период	(16 115)
Восстановление за период	10 876
Остаток на конец периода	**(43 805)**

Информация о торговой и прочей дебиторской задолженности от связанных сторон отражена в Примечании 25.

Информация о подверженности Группы кредитному риску и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, отражена в Примечании 23.

18 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. руб.	30 июня 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Банковские депозиты	1 748 865	942 800
Остатки на банковских счетах	635 128	814 729
Наличные денежные средства	2 130	1 527
	2 386 123	**1 759 056**

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

Ниже приводится анализ кредитного качества денежных средств и их эквивалентов:

тыс. руб.	30 июня 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Наличные денежные средства	2 130	1 527
Рейтинг Baa3*	2 383 993	1 757 529
	2 386 123	**1 759 056**

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

19 Капитал

Собственный капитал Группы сформирован из собственного капитала Компании. Капитал Группы по состоянию на 30 июня 2019 г. составил 101 тыс. руб. (по состоянию на 31 декабря 2018 г.: 101 тыс. руб.) и был полностью оплачен.

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

20 Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по процентным займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости.

тыс. руб.	30 июня 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Долгосрочные обязательства		
Обеспеченные банковские кредиты	2 296 437	1 518 494
Займы	486 648	459 031
	2 783 085	**1 977 525**
Краткосрочные обязательства		
Обеспеченные банковские кредиты	33 159	187 596
Займы	56 671	40 000
	89 830	**227 596**
	2 872 915	**2 205 121**

(а) Условия погашения долга и график платежей

тыс. руб.	% ставка по договору	Срок погашения	30 июня 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Долгосрочные обязательства				
Обеспеченные банковские кредиты	10,90%	2024	810 943	937 342
	10,90%*	2021	258 642	-
	10,90%	2021	43 788	122 330
	12,25%	2023	57 706	82 810
	12,20%	2022	190 888	-
	10,60%*	2021	179 191	-
	12,05%	2021	69 822	75 316
	12,92%	2020	21 602	68 044
	11,30%	2020	27 511	60 706
	10,60%	2021	70 473	51 095
	12,90%	2021	47 966	47 966
	10,90%	2020	-	37 324
	10,65%	2022	51 730	20 950
	12,40%	2022	62	10 218
	10,60%	2022	-	4 393
	10,60%*	2022	134 608	-
	11,01%	2022	86 424	-
	11,50%	2021	79 997	-
	11,53%	2021	106 040	-
	12,40%	2029	47 990	-
	11,30%	2024	11 054	
			2 296 437	**1 518 494**
Необеспеченные займы полученные				
	20,00%	2025	-	186 891
	0,00%	2025	181 891	-
	0,00%	2024	24 350	24 350
Обеспеченные займы полученные	0,00%	2023	280 407	247 790
			486 648	**459 031**
			2 783 085	**1 977 525**
Краткосрочные обязательства				
Обеспеченные банковские кредиты				
	12,00%	2019	-	135 817
	11,00%	2019	2	-
	11,30%-12,30%	2019	3 164	3 173
	12,20%	2019	189	-
	10,60%*	2019	1 211	-
	10,90%	2019	28 593	48 606
			33 159	**187 596**
Обеспеченные займы полученные				
	0,00%	2019	56 671	40 000
			56 671	**40 000**
			89 830	**227 596**
			2 872 915	**2 205 121**

** Банковские кредиты, полученные для финансирования затрат на строительство проектов со счетами эскроу. Эффективная ставка по указанным кредитам составляет от 8,6% до 10,5%.*

(b) Обеспечение заемных обязательств

По состоянию на 30 июня 2019 г. прочие внеоборотные активы балансовой стоимостью 666 304 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 1 126 862 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по полученным кредитам (см. Примечание 15).

По состоянию на 30 июня 2019 г. запасы балансовой стоимостью 7 006 817 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 6 004 386 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по полученным кредитам (см. Примечание 16).

По состоянию на 30 июня 2019 г. кредиты и займы балансовой стоимостью 2 633 090 тыс. руб. были обеспечены поручительствами конечной контролирующей стороны (на 31 декабря 2018 г.: 1 993 880 тыс. руб.).

По состоянию на 30 июня 2019 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 30 июня 2019 г. составила 149 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 106 тыс. руб.);

- 100% доля в уставном капитале ООО «Брусника», соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 30 июня 2019 г. составила 745 485 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г. не была представлена в качестве обеспечения);

- 100% доля в уставном капитале ООО «Европейский берег», соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 30 июня 2019 г. составила 14 279 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 27 943 тыс. руб.);

- 100% доля в уставном капитале ООО «Брусника. Москва», соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 30 июня 2019 г. составила 443 861 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 99 696 тыс. руб.);

- 100% доля в уставном капитале ООО «Брусника. Сургут», соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 30 июня 2019 г. составила 169 280 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.:154 227 тыс. руб.);

- 100% доля в уставном капитале ООО «Брусника. Тюмень», соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 30 июня 2019 г. составила 4 960 311 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г. не была представлена в качестве обеспечения);

- 100% доля в уставном капитале ООО «Брусника. Сервис Тюмень», соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 30 июня 2019 г. составила 17 764 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 7 219 тыс. руб.);

- 100% доля в уставном капитале ООО «Брусника. Инвестиции», соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 30 июня 2019 г. составила (918) тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г. составила (691) тыс. руб.);

- 100% доля в уставном капитале ООО «Дунаевский квартал», соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 30 июня 2019 г. составила 1 893 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 3 108 тыс. руб.);

- 100% доля в уставном капитале ООО «Кандинский Хаус», соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 30 июня 2019 г. составила (623 499) тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: (610 987) тыс. руб.);

- 99% доля в уставном капитале ООО «Новин квартал», соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 30 июня 2019 г. составила 622 496 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 651 938 тыс. руб.);

- 99% доля в уставном капитале ООО «Сибакадемстрой», соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 30 июня 2019 г. составила 945 032 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: не была представлена в качестве обеспечения);

- 84% доля в уставном капитале ООО «Брусника. Строительство и Девелопмент», соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 30 июня 2019 г. составила 86 944 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 13 074 тыс. руб.).

По состоянию на 30 июня 2019 г. права требования по договорам долевого участия между компаниями Группы, элиминированные в данной консолидированной промежуточной финансовой отчетности как внутригрупповые, были предоставлены в качестве обеспечения по банковским кредитам полученным на общую сумму 492 385 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 914 756 тыс. руб.).

По состоянию на 30 июня 2019 г. векселя компании Группы в сумме 1 023 579 тыс. руб. (на 31 декабря 2018г.: 1 719 399 тыс. руб.), элиминированные в данной консолидированной промежуточной финансовой отчетности как внутригрупповые, были переданы в залог в качестве обеспечения.

По состоянию на 30 июня 2019 г. векселя эмитента ПАО «Сбербанк», балансовой стоимостью 71 933 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 23 507 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по банковским кредитам полученным.

Нарушение условий кредитных соглашений

Заключенные компаниями Группы кредитные договоры содержат ряд финансовых и нефинансовых условий и ограничений, в случае нарушения которых кредиторы имеют право потребовать досрочного погашения основной суммы долга и процентов. По состоянию на 30 июня 2019 г. и на 31 декабря 2018 г. Группа нарушила условия нескольких кредитных договоров, проинформировала банки о нарушении указанных ограничительных условий.

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

(c) Неиспользованные кредитные ресурсы

По состоянию на 30 июня 2019 г. общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 6 397 206 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 5 865 279 тыс. руб.).

21 Торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	30 июня 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Долгосрочные обязательства		
Торговая кредиторская задолженность	345 397	333 843
Обязательства по аренде	60 625	35 987
	406 022	**369 830**
Краткосрочные обязательства		
Обязательства по договорам	7 831 519	6 641 534
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 638 401	1 484 632
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	303 547	439 960
Задолженность по налогам	72 782	100 242
Обязательства по аренде	110 907	49 035
	9 957 156	**8 715 403**
Итого кредиторская задолженность	**10 363 178**	**9 085 233**

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

тыс. руб.	30 июня 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Обязательства, которые будут закрыты в течение 12 месяцев после отчетной даты	7 693 267	5 690 678
Обязательства, которые будут закрыты более чем через 12 месяцев после отчетной даты	138 252	950 856
	7 831 519	**6 641 534**

22 Резервы

тыс. руб.	Резерв под неиспользованные отпуска	Резерв под предстоящие выплаты	Резерв по строительству объектов социального назначения	Итого
На 31 декабря 2018 г.	**42 059**	**68 158**	**358 582**	**468 799**
Создание резерва в течение периода	7 068	9 434	65 729	82 231
Использование резерва в течение периода	-	(45 550)	(34 527)	(80 077)
На 30 июня 2019 г.	**49 127**	**32 042**	**389 784**	**470 953**

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 промежуточной финансовой отчетности.

23 Справедливая стоимость и управление рисками

(a) Классификация для целей бухгалтерского учета и справедливая стоимость

По состоянию на 30 июня 2019 г. и 31 декабря 2018 г. балансовая стоимость финансовых активов и обязательств существенно не отличалась от их справедливой стоимости.

По состоянию на 30 июня 2019 г. и 31 декабря 2018 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 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 промежуточной 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, активами по договору 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

Ожидаемые кредитные убытки по денежным средствам и эквивалентам, банковским депозитам рассчитываются на основании публично доступных кредитных рейтингов. Ожидаемые кредитные убытки в отношении дебиторской задолженности, активов по договору, займов выданных и прочих инвестиций рассчитываются на основании ожидаемой вероятности дефолта и ожидаемого убытка при дефолте на основании внутренней оценки кредитных рейтингов. По состоянию на 30 июня 2019 г. и 31 декабря 2018 г. существенного изменения кредитного риска после признания финансовых активов не происходило. Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки по просроченной дебиторской задолженности на основании допущения о том, что в случае, если покупатель не сможет исполнить свои обязательства по оплате по договору, то Группа сможет вернуть переданный покупателю объект недвижимости. На основании этого убытки в случае наступления дефолта оцениваются Группой в размере 15%.

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

тыс. руб.	30 июня 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Денежные средства и их эквиваленты	2 386 123	1 759 056
Торговая и прочая дебиторская задолженность	409 840	493 139
Активы по договору	526 179	264 694
Займы выданные	190 850	119 058
	3 512 992	**2 635 947**

Все дебиторы и заемщики Группы находятся на территории Российской Федерации.

Убытки от обесценения

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

30 июня 2019 г.

тыс. руб.	Валовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	798 540	(1 632)	796 908
Срок просрочки менее 365 дней	141 218	(2 107)	139 111
Срок просрочки свыше 365 дней	47 077	(47 077)	-
	986 835	**(50 816)**	**936 019**

31 декабря 2018 г.

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

(e) 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 30 июня 2019 г. оборотные активы Группы превышают её краткосрочные обязательства на 4 501 895 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: на 3 473 442 тыс. руб.).

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

30 июня 2019 г. **тыс. руб.**	**Балансовая стоимость**	**Потоки денежных средств по договору**	**до 1 года**	**1-2 года**	**2-3 года**	**3-5 лет**
Банковские кредиты и полученные займы	2 872 915	3 711 750	382 191	1 226 283	1 220 852	882 424
Обязательство по аренде	171 532	204 801	117 738	70 571	14 351	2 141
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 983 798	2 052 493	1 638 401	138 503	138 503	137 086
	5 028 245	**5 969 044**	**2 138 330**	**1 435 357**	**1 373 706**	**1 021 651**

31 декабря 2018 г. **тыс. руб.**	**Балансовая 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
Обязательство по аренде	85 022	85 022	49 035	35 987	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 818 475	1 908 500	1 484 632	144 027	138 503	141 338
	4 108 618	**5 113 124**	**1 769 431**	**952 687**	**903 392**	**1 487 614**

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

(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 30 июня 2019 г. и 31 декабря 2018 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 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г. изменений в подходах Группы к управлению капиталом не происходило.

24 Условные активы и обязательства

(a) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России. 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 периода 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 промежуточной 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 промежуточную 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 30 июня 2019 г. может составить 206 000 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 152 000 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 30 июня 2019 г. может варьироваться от 59 500 тыс. руб. до 119 000 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: от 113 500 тыс. руб. до 227 000 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 несоблюдение 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.

25 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 периоде, представлено ниже и отражено в составе затрат на персонал (см. Примечание 12):

тыс. руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г.
Заработная плата и премии, с учетом социальных начислений	61 332

(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	
	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г.	30 июня 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Прочая выручка			
Ключевой управленческий персонал	3 538	13 119	9 581
Конечная контролирующая сторона	-	-	23
Процентный доход			
Ключевой управленческий персонал	196	1 634	1 439
Конечная контролирующая сторона	1 929	5 672	3 743
	5 663	**20 425**	**14 786**

(ii) Расходы

тыс. руб.	Сумма сделки	Остаток по расчетам, включая авансы выданные	
	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г.	30 июня 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Прочие операции			
Предприятия под контролем конечной контролирующей стороны	-	(8 846)	(10 598)
Конечная контролирующая сторона	-	(155 650)	(155 649)
Процентный расход			
Ключевой управленческий персонал	(2 541)	-	-
Прочие связанные стороны	21		
	(2 520)	**(164 496)**	**(166 247)**

(iii) Инвестиции

тыс. руб.	Сумма сделки	Остаток по расчетам	
	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г.	30 июня 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Предоставленные займы			
Ключевой управленческий персонал	-	5 481	6 638
Предприятия под контролем конечной контролирующей стороны	-	15 363	15 363
Конечная контролирующая сторона	24 500	77 550	53 050
	24 500	**98 394**	**75 051**

Сроки погашения займов, выданных конечной контролирующей стороне, составляют 2019 – 2021 гг., процентные ставки 7-8%, 2/3 ключевой ставки, ключевая ставка плюс 0,5%.

(iv) Кредиты и займы

тыс. руб.	Сумма сделки	Остаток по расчетам	
	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г.	30 июня 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Полученные займы			
Прочие связанные стороны	-	(287 769)	(287 790)
Конечная контролирующая сторона	-	(206 241)	(211 241)
	-	**(494 010)**	**(499 031)**

Сроки погашения займов, полученных от связанных сторон, составляют 2023-2025 гг., займы являются беспроцентными.

(v) Выручка по договорам с покупателями

тыс. руб.	Сумма сделки	Остаток по расчетам	
	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г.	30 июня 2018 г.	31 декабря 2018 г.
Ключевой управленческий персонал	(1 483)	94	(1 063)
	(1 483)	**94**	**(1 063)**

(c) Поручительства выданные

По состоянию на 30 июня 2019 г. и 31 декабря 2018 г., Группа не выступала поручителем.

26 События после отчетной даты

В сентябре 2019 г. ООО «Брусника. Москва», ООО «Брусника. Тюмень», ООО «Брусника. Сургут», ООО «Сибакадемстрой» были реорганизованы в форме присоединения к ООО «Брусника».

27 База для оценки

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

28 Основные положения учетной политики

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

Предполагается, что данные изменения в учетной политике также будут отражены в консолидированной финансовой отчетности Группы по состоянию на 31 декабря 2019 г. и за год, закончившийся на указанную дату.

(a) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

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

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- сумма признанной неконтролирующей доли в 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

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.

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, заключённые до 1 января 2017 г. в качестве расторжимых. Соответственно, начиная с 1 июля 2018 г., все договоры долевого участия признаются Группой в качестве нерасторжимых, 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 15 доходы и расходы по коммунальным услугам отражаются на нетто-основе, т.к. управляющие компании выступают посредниками при оказании коммунальных услуг.

(c) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- процентный расход (компонент финансирования по МСФО15);
- 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.

(e) Налог на прибыль

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

(i) Текущий налог

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

(ii) Отложенный налог

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

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

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

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

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

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

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

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. Основываясь на результатах своей оценки целого ряда факторов, а также на трактовке российского налогового законодательства и опыте прошлых лет, руководство Группы полагает, что обязательства по уплате налогов за все налоговые периоды, за которые налоговые органы имеют право проверить полноту расчетов с бюджетом, отражены в полном объеме. Данная оценка основана на расчетных оценках и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств

по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

(f) Запасы

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

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

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

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

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

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

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

(g) Инвестиционная собственность

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

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

После первоначального признания инвестиционная собственность учитывается по справедливой стоимости.

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

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

(h) Основные средства

(i) Признание и оценка

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

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

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

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

(ii) Последующие затраты

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

(iii) Амортизация

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

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

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

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

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

(i) Финансовые инструменты

(i) Признание и первоначальная оценка

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

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

(ii) Классификация и оценка финансовых активов и финансовых обязательств

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

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

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

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

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

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

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

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

(iii) Прекращение признания

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу, либо когда она передает права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив. Любые проценты по переданным финансовым активам, которые создаются или удерживаются Группой, признаются в качестве отдельного актива или обязательства.

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

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. Группа также прекращает признание финансового обязательства, когда его условия модифицируются и величина денежных потоков по такому модифицированному обязательству существенно отличается, и в 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 Baa3 или выше по оценкам рейтингового агентства Moody’s.

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

Оценка ожидаемых кредитных убытков

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

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

Кредитно-обесцененные финансовые активы

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

Представление информации об обесценении

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

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

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

(vi) Списание

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

(j) Уставный капитал

В состав Группы входят общества с ограниченной ответственностью.

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

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

(k) Резервы

Резерв признается в том случае, если в результате прошлого события у Группы возникло правовое обязательство или обязательство, обусловленное сложившейся практикой, величину которого можно надежно оценить, и вероятен отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков по доналоговой ставке, которая отражает

текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие амортизацию дисконта, признаются в качестве финансовых расходов.

(i) Обременительные договоры

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

(ii) Прочие резервы

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