



**АО Холдинговая компания  
«ГВСУ «Центр»**

Консолидированная  
финансовая отчетность

*за год, закончившийся 31 декабря 2017 года,*

и аудиторское заключение независимых аудиторов

## Содержание

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



# Аудиторское заключение НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ

## Акционерам Акционерного общества Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр»

### Мнение с оговоркой

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Акционерного общества Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр» (далее – «Компания») (и его дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, за исключением возможного влияния обстоятельства, изложенного в первом абзаце раздела «*Основание для выражения мнения с оговоркой*» нашего заключения, а также за исключением влияния обстоятельства, изложенного во втором абзаце раздела «*Основание для выражения мнения с оговоркой*» нашего заключения, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2017 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

### Основание для выражения мнения с оговоркой

В 2017 году Группа провела ряд сделок по переуступке права требования дебиторской задолженности в сумме 9 415 млн. рублей, контрагентам, которые обладают признаками связанной стороны, а затем зачла указанную задолженность с обязательствами, возникшими в результате переуступки банковского кредита в 2017 году одному из данных контрагентов. Руководство не предоставило нам надлежащие подтверждения и документы для того, чтобы определить, является или нет данный контрагент связанной стороной. Мы не смогли получить с помощью альтернативных процедур достаточных надлежащих аудиторских доказательств в отношении того,

Аудируемое лицо: АО Холдинговая компания «ГБСУ «Центр».  
Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027739053451.  
Москва, Россия.

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

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628.

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

является ли или не является данный контрагент связанной стороной. Как следствие, мы не имели возможности определить, были ли выполнены требования Международного стандарта финансовой отчетности МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах» по раскрытию информации.

Операции по выдаче займа связанной стороне в сумме 782 млн. рублей в 2016 году и по его возврату в 2017 году не раскрыты в качестве операций со связанными сторонами в консолидированной финансовой отчетности за 2017 год, как требует Международный стандарт финансовой отчетности МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах».

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

#### Важные обстоятельства – судебные разбирательства

Мы обращаем внимание на примечание 29 к консолидированной финансовой отчетности, где сказано, что Группа является ответчиком в нескольких судебных разбирательствах в отношении качества выполненных строительных работ и компенсации ущерба, а также на примечание 31 к консолидированной финансовой отчетности, в котором изложена информация о предъявленных исках после отчетной даты в отношении качества строительных работ, а также некоторых операций по переуступкам прав требования и погашению заемного финансирования, проведенных в отчетном году. Руководство Группы не может оценить исход данных разбирательств в настоящий момент. Наше мнение не было модифицировано в отношении этого обстоятельства.

#### Ответственность руководства за консолидированную финансовую отчетность

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

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность



или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

### **Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности**

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;

- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.
- получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

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

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



Фонарева С.Б.

Акционерное общество «КПМГ»  
Москва, Россия

26 июля 2018 года

## Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

тыс. руб.	Примечание	2017	2016
Выручка	9	12 944 527	9 951 890
Себестоимость продаж	10(a)	(10 868 633)	(7 510 123)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>2 075 894</b>	<b>2 441 767</b>
Административные и коммерческие расходы	10(b)	(1 387 373)	(1 474 452)
Прочие операционные доходы	10(c)	228 060	114 461
Прочие операционные расходы	10(d)	(2 553 231)	(886 679)
<b>Операционная прибыль</b>		<b>(1 636 650)</b>	<b>195 097</b>
Финансовые доходы	10(e)	597 497	453 253
Финансовые расходы	10(e)	(639 972)	(261 969)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>(1 679 125)</b>	<b>386 381</b>
(Расходы) возмещение по налогу на прибыль	11	307 824	(184 086)
<b>Прибыль за отчетный год</b>		<b>(1 371 301)</b>	<b>202 295</b>
<b>Общий совокупный доход за отчетный год</b>		<b>(1 371 301)</b>	<b>202 295</b>
<b>Прибыль и общий совокупный доход, причитающийся:</b>			
Акционерам Компании		(1 371 301)	202 295
Держателям неконтролирующей доли			-
<b>Прибыль на акцию</b>			
Базовый и разводненный (убыток)/прибыль на акцию (руб.)	12	(578)	64

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством 26 июля 2018 года и от имени руководства Группы ее подписали:



Козерук А.Н. Генеральный Директор

Усикова А.А. Директор ОЦФО

Показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11-58, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

## Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 года

<i>тыс. руб.</i>	Приме- чание	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Нематериальные активы	13	59 988	67 278
Основные средства	14	4 154 038	4 409 090
Инвестиционное имущество	15	263 779	263 779
Торговая и прочая дебиторская задолженность	17	452 681	148 507
Прочие долгосрочные инвестиции		16	25
Отложенные налоговые активы	11	639 884	284 809
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>5 570 386</b>	<b>5 173 488</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	16	2 696 532	4 565 499
Торговая и прочая дебиторская задолженность	17,19	1 247 777	2 428 091
Авансы выданные и прочие предоплаты	18	497 932	708 612
Текущий налог на прибыль		176 826	179 572
Прочие краткосрочные инвестиции		10 000	808 391
Денежные средства и их эквиваленты	20	756 616	174 368
<b>Итого оборотных активов</b>		<b>5 385 683</b>	<b>8 864 533</b>
<b>Итого активов</b>		<b>10 956 069</b>	<b>14 038 021</b>
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Собственный капитал</b>			
Уставный капитал	21	315 913	315 913
Нераспределенная прибыль		5 991 224	7 362 525
<b>Итого собственного капитала</b>		<b>6 307 137</b>	<b>7 678 438</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	22	48 100	-
Обязательства по финансовой аренде	22	2 300	52 628
Отложенные налоговые обязательства	11	333 516	375 325
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>		<b>383 916</b>	<b>427 953</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	1 498 125	1 727 054
Авансы, полученные от покупателей	24	733 447	1 551 632
Кредиты и займы	22	864 119	1 375 367
Текущая часть обязательств по финансовой аренде	22	98 404	175 218
Резервы и прочие начисления	25	772 977	811 894
Задолженность по налогам, кроме налога на прибыль	26	294 790	199 829
Обязательства по текущему налогу на прибыль		3 154	90 636
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>		<b>4 265 016</b>	<b>5 931 630</b>
<b>Итого обязательств</b>		<b>4 648 932</b>	<b>6 359 583</b>
<b>Итого собственного капитала и обязательств</b>		<b>10 956 069</b>	<b>14 038 021</b>

Показатель консолидированного отчета о финансовом положении должны рассматриваться с учетом примечаний на страницах 11-58, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

## Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

<i>тыс. руб.</i>	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого собственного капитала
<b>На 1 января 2016 года</b>	<b>315 913</b>	<b>7 170 339</b>	<b>7 486 252</b>
Прибыль и общий совокупный доход за 2016 год	-	202 295	202 295
Дивиденды	-	(10 109)	(10 109)
<b>Остаток на 31 декабря 2016 года</b>	<b>315 913</b>	<b>7 362 525</b>	<b>7 678 438</b>
Убыток и общий совокупный доход за 2017 год	-	(1 371 301)	(1 371 301)
<b>Остаток на 31 декабря 2017 года</b>	<b>315 913</b>	<b>5 991 224</b>	<b>6 307 137</b>

Показатели консолидированного отчета об изменениях в капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11-58, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

## Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

<i>тыс. руб.</i>	Примечание	2017	2016
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Денежные поступления от покупателей и заказчиков		15 193 722	14 723 485
Денежные платежи поставщикам		(10 530 153)	(9 955 855)
Денежные платежи работникам		(1 974 734)	(1 671 448)
Денежные средства, направленные на обеспечение заявок на участие в аукционах		(48 856)	(90 451)
Возврат обеспечения заявок на участие в аукционах		48 856	90 591
Уплаченный налог на прибыль		(173 796)	(406 554)
Платежи по налогам и сборам, за исключением налога на прибыль		(1 600 336)	(2 045 328)
Прочие платежи		(112 637)	(5 710)
<b>Чистые потоки денежных средств от операционной деятельности</b>		<b>802 066</b>	<b>638 730</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Покупка основных средств		(177 493)	(226 487)
Выдача займов		(25 000)	(782 076)
Погашение займов выданных		823 391	35 686
Полученные проценты		11 935	453 550
<b>Чистые потоки денежных средств от инвестиционной деятельности</b>		<b>632 833</b>	<b>(519 327)</b>
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Привлечение заёмных средств		4 477 051	5 769 990
Погашение заёмных средств		(4 889 571)	(5 775 048)
Выплаты обязательств по финансовой аренде		(103 919)	(199 134)
Проценты уплаченные		(278 464)	(142 406)
Выплата дивидендов		(57 748)	(256 500)
<b>Чистые потоки денежных средств, использованные в финансовой деятельности</b>		<b>(852 651)</b>	<b>(603 098)</b>
Нетто увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		582 248	(483 695)
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января за вычетом овердрафта	20	174 368	658 063
<b>Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря</b>	<b>20</b>	<b>756 616</b>	<b>174 368</b>
<b>Неденежные операции:</b>			
Зачет встречных требований по договорам строительного подряда	9	545 198	579 963

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11-58, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

**Оглавление**

1.	Отчитывающееся предприятие	12
2.	Заявление о соответствии МСФО	13
3.	Функциональная валюта и валюта представления отчетности	13
4.	Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	13
5.	Дочерние предприятия	15
6.	База для оценки	16
7.	Основные положения учетной политики	16
8.	Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию	30
9.	Выручка	34
10.	Доходы и расходы	34
11.	Налог на прибыль	35
12.	Прибыль на акцию	37
13.	Нематериальные активы	38
14.	Основные средства	39
15.	Инвестиционное имущество	40
16.	Запасы	41
17.	Торговая и прочая дебиторская задолженность	42
18.	Авансы выданные и прочие предоплаты	43
19.	Договоры строительного подряда (не закрытые)	43
20.	Денежные средства и их эквиваленты	44
21.	Уставный капитал	44
22.	Кредиты и займы	45
23.	Торговая и прочая кредиторская задолженность	47
24.	Авансы, полученные от покупателей	48
25.	Резервы и прочие начисления	48
26.	Задолженность по налогам, кроме налога на прибыль	48
27.	Справедливая стоимость и управление рисками	49
28.	Операционная аренда	54
29.	Условные активы и обязательства	54
30.	Связанные стороны	57
31.	События после отчетной даты	58
32.	Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	58

## 1. Отчитывающееся предприятие

### 1.1. Организационная структура и деятельность

ОАО ХК «ГВСУ «Центр» в соответствии с изменениями в Гражданском Кодексе Российской Федерации согласно Федеральному закону от 05 мая 2014 № 99-ФЗ было переименовано в акционерное общество 15 октября 2014 года.

Акционерное общество Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр» - АО ХК «ГВСУ «Центр» - (далее «Компания») и ее дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа»), включают акционерное общество и общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Компания была зарегистрирована Московской регистрационной палатой 7 сентября 1998 года. Компания была создана в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 25 мая 1998 года № 588 «О создании акционерной холдинговой компании «Главное всерегиональное строительное управление «Центр» и Указом Президента Российской Федерации от 1 июня 1992 года № 721 «Об организационных мерах по преобразованию государственных предприятий в акционерные общества». Компания стала правопреемником «Главного военно-строительного управления» Министерства обороны Российской Федерации.

Юридический и фактический адреса Компании: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 21 А, стр. 1.

Группа является вертикально интегрированным многопрофильным холдингом, обеспечивающим полный цикл строительства и сдачи объектов.

Основными видами деятельности Группы являются оказание строительных услуг; строительство жилых домов и микрорайонов и реализация объектов недвижимости; производство строительных материалов, в том числе железобетонных домовых панелей и других строительных конструкций, разработка проектной документации, сдача объектов недвижимости в аренду.

В 2017 и 2016 годах Группа осуществляла деятельность в Москве и Московской области.

По состоянию на 31 декабря 2017 года акциями Компании владели 1 908 акционеров, из них два юридических лица – ЗАО «Проффинанс» и ООО «ИнвестКапитал» и 1 906 физических лиц. ЗАО «Проффинанс» принадлежало 2 366 107 шт. обыкновенных акций, что составляет 99,86% и 699 151 привилегированных акций, что составляет 88,52%, соответственно. Структура собственников по состоянию на 31 декабря 2016 года существенно не отличалась.

ЗАО «Проффинанс» на 100% принадлежит ООО «Развитие-Строй», участниками которого по состоянию на 31 декабря 2017 года являлись Ротенберг Б.Р. (67,4325%, конечная контролирующая сторона) и ЗАО «УК «Развитие» (32,5%), 100% акционерного капитала которого принадлежит Черкасову М.А.

Руководящий орган Общества - Совет директоров, осуществляющий общее руководство деятельностью за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров.

Единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор: с 1 января 2016 года по 07 февраля 2018 года – Долин А.В., с 8 февраля 2018 года – Козерук А.Н.

## **1.2. Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации**

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации и соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи некоторые свойства развивающегося рынка. Правовая, налоговая и политическая системы в России продолжают развиваться и сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими правовыми и фискальными преградами создает дополнительные проблемы бизнеса для предприятий, осуществляющих свою деятельность в Российской Федерации.

Продолжающийся конфликт на Украине и связанные с ним события привели к пересмотру оценок рисков ведения бизнеса в Российской Федерации в сторону увеличения. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады, Австралии и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенному снижению доступности источников долгового финансирования. Оценить последствия введенных санкций и угрозы введения новых санкций в будущем в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

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

## **2. Заявление о соответствии МСФО**

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

## **3. Функциональная валюта и валюта представления отчетности**

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль, и эта же валюта является функциональной валютой компаний Группы, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все компании Группы действуют на территории Российской Федерации. Все числовые показатели в рублях округлены с точностью до тысяч.

## **4. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений**

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства 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.

В следующих примечаниях представлена, в частности, информация об основных сферах, требующих оценки неопределенности и о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики:

- Отложенные налоговые активы (Примечание 11);
- Инвестиционное имущество (Примечание 15);
- Обесценение запасов (Примечание 16);
- Оценочные резервы в отношении торговой дебиторской задолженности (Примечание 17);
- Резервы и прочие начисления (Примечание 25);
- Условные обязательства (Примечание 29).

Руководство Группы полагает, что на отчетную дату не было существенной неопределенности в отношении допущений и расчётных оценок, с которыми сопряжён значительный риск того, что в следующем году потребуются существенно изменить отражённые в консолидированной финансовой отчетности показатели, за исключением информации, представленной в следующих примечаниях:

- Признание финансового результата по незавершённым договорам строительного подряда (Примечание 19);
- Инвестиционное имущество (Примечание 15);
- Условные обязательства (Примечание 29).

### **Справедливая стоимость**

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

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 на активы или 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 об активах, оценённых по справедливой стоимости, её иерархии и допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в следующих примечаниях:

- Инвестиционное имущество (Примечание 15);
- Финансовые инструменты (Примечание 27).

## 5. Дочерние предприятия

Группа состоит из следующих компаний:

Название Компании	31 декабря	31 декабря	Вид деятельности	Адрес
	2017	2016		
	Эффективная доля участия.	Эффективная доля участия.		
АО ХК «ГВСУ «Центр»			Холдинговая компания	Москва г., Воронцовская ул., д. № 21 А, строение 1
ЗАО «66 МОЗ»	100%	100%	Производство строительных материалов	Москва г., 4-й Лихачевский пер., д. 2
ЗАО «250 ЗЖБИ»	100%	100%	Производство строительных материалов	Московская обл., Серпухов г., ул. Дзержинского, д. 1
ЗАО «183 МЗ»	100%	100%	Производство строительных материалов	Московская обл., Балашихинский р-н, Черновская пр-на, Восточное ш., д. № 5
ЗАО «179 ПСК»	100%	100%	Сдача в аренду собственного недвижимого имущества	Московская обл., Мытищинский р-н, Мытищи г., Олимпийский пр-кт, д. № 52 А
ЗАО «198 КЖИ»	100%	100%	Производство строительных материалов	Московская обл., Можайский р-н, пос. Строитель
ЗАО «ГВСУ- Риэлти»	100%	100%	Реализация недвижимости	Москва г., ул. Воронцовская, д. № 21 А, стр. 1
ЗАО «УСМ № 3970»	100%	100%	Транспортные услуги	Московская обл., Балашиха г., мкр. Северный, владение № 57, строение 8
ЗАО «Мобилинвест»	100%	100%	Содержание и сдача в аренду зданий	Москва г., ул. Воронцовская, д. 21 А, стр. 1
АО «607 УНР»	100%	100%	Услуги по строительству	Московская обл., Балашихинский р-н, пос. Черное, Восточное шоссе, Промзона, владение 3
ЗАО «534 УНР»	100%	100%	Услуги по строительству	Московская обл., Мытищинский р-н, Мытищи г, Силикатная ул., владение № 36, строение 2
АО «УС 179 ПСК»	100%	100%	Услуги по строительству	Москва г., Лихачевский 4-й пер, д. № 2, стр. 1
ООО «ГВСУ-Ресурс»	100%	100 %	Оптовая торговля лесоматериалами, строительными материалами и санитарно-техническим оборудованием	Москва г, Воронцовская ул., д. № 21 А, строение 1
ООО «ГВСУ-Монолит»	100%	100%	Услуги по строительству	Москва г., Егорьевская ул., д. № 7, стр. 16
ООО «ГВСУ-Спецмонтаж»	100%	100%	Прочие специализированные услуги по строительству	Москва г, Лихачевский 4-й пер, дом № 2, строение 1

В большинстве случаев договоры с третьими и связанными сторонами заключаются Холдинговой компанией.

## 6. База для оценки

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена по методу учета по первоначальной (исторической) стоимости, за исключением:

- Основных средств, которые были оценены по справедливой стоимости с целью определения их условно-первоначальной стоимости по состоянию на 1 января 2010 года в рамках перехода на МСФО;
- Инвестиционного имущества, которое учитывается по справедливой стоимости.

## 7. Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, и являются единообразными для предприятий Группы, за определенными исключениями, указанными в примечании 8, касающемся изменений в учетной политике.

### (а) Принципы консолидации

#### **Сделки по объединению бизнеса**

Сделки по объединению бизнеса учитываются по методу приобретения по состоянию на дату совершения соответствующего 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 она сразу признается в составе прибыли и убытка периода. 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 долевого ценных бумаг, относятся на расходы по мере их возникновения. Любое условное возмещение признается по справедливой стоимости на дату приобретения.

Если условное возмещение классифицируется как часть собственного капитала, то его величина впоследствии не переоценивается, а его выплата отражается в составе собственного капитала. В противном случае изменения справедливой стоимости условного возмещения признаются в составе прибыли или убытка за период.

#### **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.

### **Приобретения бизнеса у предприятий под общим контролем**

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в предприятиях, находящихся под контролем акционера, 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. Приобретенные активы и обязательства признаются по их прежней балансовой стоимости, отраженной в консолидированной финансовой отчетности контролирующего акционера Группы. 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.

### **Потеря контроля**

При потере контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств и других компонентов капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате утраты 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 утраты 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.

### **Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации**

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

#### **(b) Выручка**

Выручка признается в том случае, если получение экономических выгод Группой оценивается как вероятное, и если выручка может быть надежно оценена, вне зависимости от времени осуществления платежа. Выручка оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению вознаграждения с учетом определенных в договоре условий платежа и за вычетом налогов или пошлин. Группа анализирует заключаемые ею договоры, предусматривающие получение выручки, в соответствии с определенными критериями с целью определения того, выступает ли она в качестве принципала или агента.

#### **Выручка по договорам строительного подряда**

Договор строительного подряда представляет собой договор, специально заключенный для целей строительства актива или группы активов, которые являются взаимосвязанными с точки зрения их проектирования, технологии, функционального назначения или использования.

В зависимости от характеристик конкретный договор строительного подряда может или учитываться отдельно, или разделяться на несколько компонентов, которые учитываются отдельно, или объединяться с другим - договором строительного подряда и формировать один договор строительного подряда для целей бухгалтерского учета, в отношении которого будет признаваться выручка и расходы.

Выручка по договору строительного подряда включает в себя сумму доходов, изначально согласованную сторонами, с учетом всех изменений, претензий и дополнительных вознаграждений в той мере, в которой существует вероятность того, что они приведут к возникновению выручки и поддаются достоверной оценке. Такая выручка оценивается по справедливой стоимости полученной или подлежащей получению компенсации.

Как только результат договора строительного подряда становится надежно оцениваемым, выручка по договору строительного подряда признается в составе совокупной прибыли пропорционально степени завершенности договора строительного подряда. Затраты по договору признаются в том периоде, в котором они понесены, за исключением ситуаций, когда они создают актив, относящийся к будущим договорам.

Выручка по договорам строительного подряда отражаются по методу степени завершенности выполнения работ по договору. Степень завершенности оценивается на основании доли понесенных расходов по выполненным работам к общему объему затрат по договору. Когда результат выполнения договора строительного подряда не может быть надежно оценен, выручка по договору признается только в объеме понесенных возмещаемых затрат. Ожидаемый убыток по договору как новому, так и начатому, но незавершенному признается немедленно в момент выявления в составе прибыли.

Коммерческие, административные и процентные расходы отражаются непосредственно в составе прибыли или убытка в том финансовом году, в котором они понесены.

Расчетная оценка объема оставшихся невыполненными работ по убыточным договорам не включает доход по предъявленным группой претензиям, за исключением случаев, когда существует высокая вероятность того, что такая претензия будет принята заказчиком.

Суммы, полученные по выставленным промежуточным счетам по договору строительного подряда, вычитаются из активов договора по мере его исполнения. Суммы, полученные в счет оплаты промежуточных счетов до завершения соответствующих работ, классифицируются в составе кредиторской задолженности.

Совокупная сумма понесенных затрат и признанной прибыли, уменьшенная на сумму признанных убытков и выставленных промежуточных счетов по договору, определяется индивидуально для каждого договора. Если такая сумма является положительной величиной, она классифицируется в составе дебиторской задолженности как «Дебиторская задолженность по договорам строительного подряда». Если сумма является отрицательной, она классифицируется в составе кредиторской задолженности как «Кредиторская задолженность по договорам строительного подряда».

### ***Выручка от реализация 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.

Выручка от реализации объектов недвижимости оценивается по справедливой стоимости полученного или причитающегося вознаграждения, за вычетом резервов и торговых скидок (при наличии). Выручка признается в тот момент, когда существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты можно достоверно оценить, прекращено участие в управлении проданным объектом и величину выручки можно достоверно оценить.

Руководство считает, что в случаях, когда Группа выполняет функцию застройщика существенные риски и выгоды переходят к покупателю (дольщику), как правило, в момент признания и оформления каждого жилого дома пригодным к эксплуатации, что оформляется соответствующим разрешением на ввод в эксплуатацию.

Права на квартиры по договорам долевого участия в незаконченном строительстве, ведущимся не Группой, домах, признаются реализованными на момент переуступки требования на квартиры.

### **Операции по зачёту взаимных требований**

Группа заключает договора генерального подряда на оказание услуг по строительству жилой недвижимости для Застройщика. Одновременно, Группа может принимать на себя обязательство по оплате доли соинвестора и заключать договора об участии в долевом строительстве этой же жилой недвижимости. В случаях, если Заказчик строительства и Застройщик долевого строительства являются одним лицом, то на основании подписанных актов зачета встречных денежных требований закрываются возникшие дебиторская и кредиторская задолженности. Выручка от оказания услуг по договорам генерального подряда и последующей продажи приобретённых прав или законченных строительством квартир признается согласно МСФО 11 и МСФО 18, соответственно, в случаях, когда Группа полностью не управляет проектом.

В указанных выше ситуациях, обмениваемые товары и услуги, различаются по характеру, следовательно, данные сделки являются сделками по существу и обмен рассматривается в качестве операции, генерирующей выручку, за исключением случаев, когда Группа по сути контролирует, управляет строительством и реализацией недвижимости.

Размер выручки от оказания услуг генподряда при таком обмене оценивается по справедливой стоимости полученного права на объекты недвижимости, скорректированного на сумму переданных денежных средств или их эквивалентов. Если справедливая стоимость полученных товаров или услуг не может быть определена с достаточной степенью точности, выручка отражается по справедливой стоимости переданных товаров или услуг, скорректированной на сумму перечисленных денежных средств или их эквивалентов.

### **Выручка от продажи строительных материалов**

Выручка от продажи продукции признается, когда существенные риски и выгоды от ее владения перешли к покупателю, что как правило совпадает с переходом права собственности на материалы.

### **Выручка от прочей деятельности**

В составе выручки от прочей деятельности отражаются: арендные доходы от инвестиционного имущества, услуги проектирования и прочие услуги.

Выручка по договорам на оказание услуг по проектированию признается в составе прибыли или убытка за период пропорционально стадии завершенности работ по договору по состоянию на отчетную дату. Арендный доход от инвестиционного имущества признается равномерно в течение срока аренды. Выручка от оказания прочих услуг признается по мере оказания услуги.

### **Прочие доходы**

Прочие доходы включают доход от продажи основных средств.

### **(с) Финансовые расходы и доходы**

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- нетто-величина прибыли или убытка от переоценки финансовых активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте.

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента.

В составе процентных расходов отражаются проценты по финансовому лизингу.

Затраты, связанные с привлечением заемных средств, непосредственно связанные с приобретением, строительством или производством актива, который обязательно требует продолжительного периода времени для его подготовки к использованию в соответствии с

намерениями Группы, капитализируются как часть первоначальной стоимости такого актива. Все прочие затраты по займам относятся на расходы в том отчетном периоде, в котором они были понесены.

Группа применяет исключение из МСФО (IAS) 23 «Затраты, связанные с привлечением займов», которое разрешает не распространять требование стандарта на запасы, создаваемые или каким-либо иным образом производимые в значительных количествах на регулярной основе, поэтому затраты на привлечение займов, связанные со строительством многоэтажных жилых домов, не капитализируются в стоимость возведенных объектов, а списывается по мере возникновения.

#### **(d) Иностранная валюта**

##### ***Операции в иностранной валюте***

Операции в иностранной валюте пересчитываются в российские рубли по действующему курсу на дату совершения этих операций.

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, скорректированная на проценты, начисленные по эффективной ставке процента, и платежи за отчетный период, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости. Немонетарные статьи, которые оцениваются исходя из первоначальной стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу на дату совершения соответствующей операции.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в составе прибыли или убытка за период.

#### **(e) Вознаграждение сотрудникам**

##### ***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, обусловленное сложившейся практикой обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшее в результате оказания услуг работниками в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

#### **(f) Налог на прибыль**

Расход по налогу на прибыль включает в себя текущий налог на прибыль и отложенный налог.

##### ***Текущий налог на прибыль***

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

### **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 предприятия и совместно контролируемые предприятия, если вероятно, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем;
- 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. Обязательства по налогу на прибыль включают оцененные руководством возможные дополнительные начисления с учетом штрафных санкций. Их оценка основана на расчетах и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

## **(g) Запасы**

Запасы включают объекты незавершенного и готового строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика, и недвижимость, предназначенную для продажи, а также средства, инвестированные в строительство объектов недвижимости по договорам долевого строительства и договорам инвестирования, а также сырье и материалы, прочее незавершенное производство и готовую продукцию.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой цене продажи. Чистая цена продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в ходе обычной деятельности предприятия, за вычетом расчетных затрат на завершение производства запасов и на их продажу.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основе прямых и общих 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.

Строительство жилых микрорайонов или отдельных домов может требовать от Группы:

- безвозмездной передачи местным органам власти определенных объектов недвижимости по завершении их строительства, например, школ, детских садов и т. д. Понесенные затраты и принятые обязательства представляются развернуто в отчете о финансовом положении на момент ввода каждого дома в эксплуатацию пропорционально его площади в общей площади застройки;
- строительства определенных объектов инфраструктуры в обмен на получение разрешения на застройку, например, электростанций, систем водоочистки, водоснабжения и водоотведения, автодорог;
- строительства определенных объектов общественного пользования, в отношении которых предполагается, что компенсация, которая будет получена от покупателей не возместит Группе затраты на их строительство, например, парковочных мест;
- подписания с местными органами власти договора на завершение строительства отдельных жилых домов, в которых большинство квартир уже были реализованы строительной компанией, начавшей строительство, однако строительство которых было приостановлено в связи с банкротством компании, начавшей строительство, или по другим аналогичным причинам.

Если заключение таких договоров является частью процесса приобретения определенных инвестиционных прав и данные договоры не рассматриваются как обременительные, затраты на завершение строительства включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные инвестиционные права.

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, а также средств, инвестированных в строительство объектов недвижимости, 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.

Предоплаты за объекты недвижимости по договорам соинвестирования представляют собой платежи или активы, переданные Группой в качестве соинвестора в целях финансирования проектов по строительству недвижимости, выполняемых третьими сторонами.

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.

## **(h) Основные средства**

### ***Признание и оценка***

Объекты основных средств, за исключением земельных участков, отражаются по первоначальной стоимости за вычетом сумм накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения в случае их наличия.

Первоначальная стоимость основных средств на 1 января 2010 года (дату перехода на МСФО) определялась на основе их справедливой стоимости на указанную дату с целью установления их условно-первоначальной стоимости.

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка, и капитализированные затраты по займам. Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимость этого оборудования.

Приведенная стоимость ожидаемых затрат по выводу актива из эксплуатации после его использования включается в первоначальную стоимость соответствующего актива, если выполняются критерии признания резерва под будущие затраты. В том случае, если объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разные сроки полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

Прекращение признания ранее признанных основных средств или их значительного компонента происходит при их выбытии или в случае, если в будущем не ожидается получения экономических выгод от их использования или выбытия. Доход или расход, возникающие в результате списания актива (рассчитанные как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива), включаются в прибыль и убыток в нетто-величине по строке «прочие доходы» или «прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

### ***Последующие затраты***

Затраты, связанные с заменой значительного компонента объекта основных средств увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанным значительным компонентом, является высокой, и ее стоимость можно надежно определить. Признание балансовой стоимости замененного компонента прекращается. Все прочие затраты на ремонт и техническое обслуживание признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по мере их осуществления.

### ***Амортизация***

Амортизация рассчитывается исходя из фактической стоимости актива за вычетом его ликвидационной стоимости. Проводится оценка значительных компонентов отдельных объектов основных средств, и если срок полезного использования компонента отличается от сроков полезного использования других компонентов этого же объекта основных средств, такой компонент амортизируется отдельно.

Амортизация рассчитывается линейным методом в течение ожидаемого срока полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности

ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в составе прибыли или убытка за период.

Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

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

- Здания 20 - 65 лет;
- Сооружения 5 - 20 лет;
- Машины и оборудование 3 - 15 лет;
- Транспортные средства 3 - 9 лет;
- Мебель, оргтехника и прочее 2 - 19 лет.

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и ликвидационная стоимость анализируются на каждую отчетную дату и при необходимости корректируются.

#### **(i) Инвестиционное имущество**

Группа классифицирует имущество в инвестиционную недвижимость, когда оно используется в целях получения арендного дохода и/или дохода от прироста стоимости. Инвестиционное имущество изначально оценивается по первоначальной стоимости, включая затраты по сделке. После первоначального признания инвестиционное имущество учитывается по справедливой стоимости, которая отражает рыночные условия на отчетную дату. Доходы или расходы, возникающие от изменения справедливой стоимости инвестиционного имущества, включаются в отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за тот отчетный год, в котором они возникли.

Признание инвестиционного имущества в отчете о финансовом положении прекращается при его выбытии, либо в случае, если оно выведено из эксплуатации, и от его выбытия не ожидается экономических выгод в будущем. Разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива признается в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за тот отчетный год, в котором было прекращено его признание.

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

#### **(j) Нематериальные активы**

##### ***Признание и оценка***

Нематериальные активы, которые были приобретены отдельно, при первоначальном признании оцениваются по первоначальной стоимости. После первоначального признания нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения (в случае их наличия).

Нематериальные активы, произведенные внутри Группы за исключением капитализированных затрат на разработку продуктов, не капитализируются, и соответствующий расход отражается в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за отчетный год, в котором он возник.

##### ***Последующие затраты***

Последующие затраты капитализируются только в том случае, если они приводят к увеличению будущей экономической выгоды от использования соответствующего актива. Все прочие затраты, включая затраты в отношении самостоятельно созданных брендов, признаются в составе прибыли или убытка по мере их возникновения.

## **Амортизация**

Нематериальные активы с ограниченным сроком полезного использования амортизируются в течение этого срока и оцениваются на предмет обесценения, если имеются признаки обесценения данного нематериального актива. Период и метод начисления амортизации для нематериального актива с ограниченным сроком полезного использования пересматриваются, как минимум, в конце каждого отчетного периода.

Объекты нематериальных активов, амортизируются линейным методом на протяжении ожидаемого срока полезного использования начиная с даты готовности к эксплуатации и отражаются в составе прибыли или убытка за период, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе.

Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- Лицензии и патенты 1- 20 лет;
- Исследования и разработки 5 - 10 лет;
- Программное обеспечение 1 - 5 лет.

Доход или расход от прекращения признания нематериального актива измеряются как разница между чистой выручкой от выбытия актива и балансовой стоимостью актива, и признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в момент прекращения признания данного актива.

## **(к) Финансовые инструменты**

Непроизводные финансовые инструменты включают следующие категории: займы и дебиторская задолженность, финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, прочие финансовые обязательства.

### **Непроизводные финансовые активы и обязательства- признание и прекращение признания**

Группа первоначально признает займы и дебиторскую задолженность на дату их возникновения. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов и обязательств осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной договорных положений инструмента.

Группа прекращает признание финансового обязательства в тот момент, когда исполняются или аннулируются ее обязанности по соответствующему договору или истекает срок их действия. Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа имеет юридически закрепленное право на их взаимозачет и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

### **Займы и дебиторская задолженность**

К категории займов и дебиторской задолженности относятся некотируемые на активном рынке финансовые активы, предусматривающие получение фиксированных или определенных платежей. Такие активы первоначально признаются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся затрат по сделке.

После первоначального признания займы и дебиторская задолженность оцениваются по амортизированной стоимости, которая рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента, за вычетом убытков от их обесценения.

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

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе, банковские депозиты до востребования и высоколиквидные инвестиции, срок погашения которых

составляет три месяца или меньше с даты приобретения, и которые подвержены незначительному риску изменения их справедливой стоимости.

### **Непроизводные финансовые обязательства**

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

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

### **Гарантии выданные**

Группа считает, что заключенные ею договоры финансовой гарантии/поручительства, призванные гарантировать задолженность других сторон, представляют собой договоры страхования, и учитывает их как таковые. В соответствии с этим подходом Группа отражает договор гарантии как условное обязательство до тех пор, пока не станет вероятным, что от Группы потребуется выплата по соответствующей гарантии и в этом случае начисляется резерв на гарантийные выплаты.

### **Уставный капитал**

#### **Обыкновенные акции**

Обыкновенные акции классифицируются как часть собственного капитала. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с эмиссией обыкновенных акций и опционами на покупку акций, отражаются с учетом налогового эффекта как вычет из величины собственного капитала.

#### **Привилегированные акции**

Непогашаемые привилегированные акции классифицируются как собственный капитал, если они предусматривают выплату дивидендов по усмотрению Группы, не содержат обязательство по выплате денежных средств или передаче другого финансового актива и не требуют расчета на основе переменного количества долевых инструментов Группы. Дивиденды, выплачиваемые по усмотрению Группы по таким акциям, признаются как распределение собственного капитала в момент их утверждения акционерами Компании.

## **(I) Обесценение**

### **Непроизводные финансовые активы**

По состоянию на каждую отчетную дату финансовый актив, не отнесенный к категории финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, проверяется на предмет наличия объективных свидетельств его обесценения. Финансовый актив является обесценившимся, если существуют объективные свидетельства того, что после первоначального признания актива произошло событие, приводящее к убытку, и что это событие оказало негативное влияние на

ожидаемые будущие денежные потоки по финансовому активу, которое можно надежно оценить.

К объективным свидетельствам обесценения финансовых активов могут относиться:

- неплатежи или иное невыполнение должниками своих обязанностей, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые в ином случае Группой не рассматривались бы,
- признаки будущего банкротства должника,
- негативные изменения платежного статуса заемщиков или эмитентов в Группе,
- экономические условия, которые коррелируют с дефолтами.

#### ***Финансовые активы, оцениваемые по амортизируемой стоимости***

Признаки, свидетельствующие об обесценении таких активов, Группа рассматривает как на уровне отдельных активов, так и совместно, на уровне группы активов. Все активы, являющиеся значительными по отдельности, оцениваются на предмет обесценения в индивидуальном порядке. Те активы, в отношении которых не было выявлено обесценение на уровне отдельного актива, совместно оцениваются на предмет обесценения, которое уже возникло, но еще не было идентифицировано. Не являющиеся значительными по отдельности активы оцениваются на предмет обесценения совместно посредством объединения активов со сходными характеристиками риска.

При оценке обесценения на уровне группы активов Группа использует исторические тренды вероятности возникновения убытков, сроки восстановления и суммы понесенных убытков, скорректированные с учетом суждений руководства о том, являются ли текущие экономические и кредитные условия таковыми, что фактические убытки, возможно, окажутся больше или меньше ожидаемых исходя из исторических тенденций убытков.

Сумма убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков, дисконтированных по первоначальной эффективной ставке процента этого актива. Убытки признаются в составе прибыли или убытка за период и отражаются на счете резерва под обесценение.

Если Группа считает, что перспективы возмещения актива не являются реалистичными, соответствующие суммы списываются. Проценты на обесценившийся актив продолжают начисляться через отражение «высвобождения дисконта». В случае наступления какого-либо последующего события, которое приводит к уменьшению величины убытка от обесценения и это уменьшение может быть объективно связано с событием, произошедшим после того, как обесценение было признано, восстановленная сумма, ранее отнесенная на убыток от обесценения, отражается в составе прибыли или убытка за период.

#### ***Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи***

Убыток от обесценения некотируемых ценных бумаг рассчитывается как разница между затратами на их приобретение и приведенной стоимостью возможного возмещения. В качестве индикатора могут использоваться чистые активы объекта инвестирования.

#### ***Нефинансовые активы***

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от инвестиционного имущества, запасов и отложенных налоговых активов, анализируется на каждую отчетную дату для того, чтобы определить, существуют ли признаки их обесценения. При наличии любого такого признака рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива. В отношении гудвила и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая стоимость рассчитывается каждый год в одно и то же время.

Для целей проведения проверки на предмет обесценения активы, которые не могут быть проверены по отдельности, объединяются в наименьшую группу, которая генерирует приток

денежных средств в результате продолжающегося использования соответствующих активов, в значительной степени независимый от других активов или ЕГДС. При условии выполнения ограничения касательно того, что уровень тестирования не может быть выше уровня операционных сегментов, для целей проверки на предмет обесценения гудвила те ЕГДС, на которые был распределен гудвил, объединяются таким образом, чтобы проверка на предмет обесценения проводилась на самом нижнем уровне, на котором гудвил отслеживается для целей внутренней отчетности. Гудвил, приобретенный в сделке по объединению бизнеса, распределяется на группы ЕГДС, которые, как ожидается, выиграют от эффекта синергии при этом объединении бизнеса.

Корпоративные активы Группы не генерируют отдельные денежные потоки и ими пользуются более одной ЕГДС. Стоимость корпоративных активов распределяется между ЕГДС на обоснованной и последовательной основе, и проверка их на обесценение осуществляется в рамках тестирования той ЕГДС, на которую был распределен соответствующий корпоративный актив.

Возмещаемая стоимость актива или ЕГДС, представляет собой наибольшую из двух величин: ценности использования этого актива (этой единицы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, специфичные для данного актива или ЕГДС.

Убытки от обесценения признаются в случаях, когда балансовая стоимость актива или ЕГДС, к которой этот актив относится, превышает его возмещаемую стоимость.

Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период. Убытки от обесценения ЕГДС сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвила, распределенного на соответствующую ЕГДС (или группу ЕГДС), а затем пропорционально на уменьшение балансовой стоимости других активов в составе этой ЕГДС (группы ЕГДС).

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

### **(m) Резервы**

Резервы признаются, если Группа имеет текущее обязательство (юридическое или вытекающее из практики), возникшее в результате прошлого события, и существует высокая вероятность, что потребуется отток экономических выгод для погашения этого обязательства, величину которого можно надежно оценить. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых оттоков денежных средств по доналоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки влияния изменения стоимости денег с течением времени и рисков, присущих данному обязательству. Если Группа предполагает получить возмещение некоторой части или всех резервов, например, по договору страхования, возмещение признается как отдельный актив, но только в том случае, когда получение возмещения не подлежит сомнению. Расход, относящийся к резерву, отражается в составе прибыли или убытка. Изменение дисконтированной величины, вызванной сокращением периода дисконтирования (высвобождение дисконта), признается в качестве финансовых расходов.

### **Резервы под гарантийные обязательства**

Резерв в отношении предоставленных гарантий признается в момент признания соответствующей выручки по договорам строительного подряда и продажи объектов недвижимости и продукции. Первоначальное признание основано на опыте за предыдущие периоды, с применением взвешивания всех возможных исходов по коэффициентам вероятности наступления каждого из них. Первоначальная оценка затрат, связанных с гарантийными обязательствами, пересматривается ежегодно. Резерв в части выплат по финансовым гарантиям/поручительствам смотри примечание 7к Гарантии выданные.

### **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 стоимости ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения договора. Прежде чем создавать резерв, Группа признает убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

### **Резерв на расходы по завершению строительства**

Строительство жилых микрорайонов и отдельных домов предполагает также строительство объектов инфраструктуры, в частности детских образовательных учреждений, дорог, благоустройства территории и т.п. В тот момент, когда строительство основного объекта завершено, и при этом подобные обременения или иные дополнительные обязательства не исполнены, Группа начисляет соответствующий резерв в консолидированной финансовой отчетности. Резерв оценивается на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных чистых затрат, необходимых для завершения строительства.

## **(п) Аренда**

### **Определение наличия в соглашении элемента аренды**

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

На дату начала отношений или повторной оценки соглашения Группы делит все платежи и вознаграждения по нему на те, которые относятся к аренде и те, которые имеют отношение к другим элементам соглашения, пропорционально их справедливой стоимости. Если, в случае финансовой аренды, Группы заключает, что достоверное разделение платежей является практически неосуществимым, то актив и обязательство признаются в сумме, равной справедливой стоимости предусмотренного договором актива.

Впоследствии признанное обязательство уменьшается по мере осуществления платежей, и признается вмененный финансовый расход, который рассчитывается исходя из применяемой Группой ставки привлечения заемных средств.

Арендные платежи по финансовой аренде распределяются между затратами на финансирование и уменьшением основной суммы обязательства по аренде таким образом, чтобы получилась постоянная ставка процента на непогашенную сумму обязательства.

### **Арендные активы**

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

Впоследствии этот актив учитывается в соответствии с учетной политикой, применимой к данному активу.

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

### **Арендные платежи**

Платежи по договорам операционной аренды признаются в составе прибыли или убытка за период линейным методом на протяжении срока аренды. Сумма полученных стимулов признается как составная часть общих расходов по аренде на протяжении срока аренды. Минимальные арендные платежи по договорам финансовой аренды распределяются между финансовым расходом и уменьшением непогашенного обязательства. Финансовые расходы подлежат распределению по периодам в течение срока аренды таким образом, чтобы периодическая ставка процента по непогашенному остатку обязательства оставалась постоянной.

### **Прочие расходы**

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

#### **(о) Прибыль на акцию**

Группа представляет показатели базовой и разводненной прибыли на акцию в отношении своих обыкновенных акций. Базовая прибыль на акцию рассчитывается путем деления прибыли или убытков, приходящихся на долю держателей обыкновенных акций материнского предприятия, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение этого периода, скорректированное на количество находящихся у Группы собственных акций. Разводненная прибыль на акцию рассчитывается путем корректировки величины прибыли или убытка, причитающихся держателям обыкновенных акций, и средневзвешенного количества обыкновенных акций в обращении, скорректированного на количество имеющихся собственных акций, на разводняющий эффект всех потенциальных обыкновенных акций, к которым относятся конвертируемые долговые обязательства и опционы на акции, предоставленные работникам.

## **8. Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию**

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснениям вступают в силу в годовых периодах, начинающихся после 1 января 2017 года, и их требования не учитывались при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности. Следующие из указанных стандартов и разъяснений могут оказать потенциальное влияние на деятельность Группы. Группа планирует принять указанные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу.

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

МСФО 9 «Финансовые инструменты» послужит заменой существующему МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». Обязательная дата вступления в силу – 1 января 2018 года, однако разрешено более раннее применение. Стандарт устанавливает измененные принципы классификации, признания и оценки финансовых активов и обязательств, учета хеджирования.

В отношении обесценения МСФО (IFRS) 9 вводит новую, ориентированную на будущее, модель «ожидаемых кредитных убытков», которая заменяет модель «понесенных кредитных убытков», установленную МСФО (IAS) 39. Применение новой модели обесценения потребует от Группы значительных профессиональных суждений в отношении того, как изменения экономических факторов влияют на ожидаемые кредитные убытки, определяемые путем

взвешивания по вероятности возникновения. Использование модели может привести к более раннему признанию кредитных убытков.

Новая модель обесценения будет применяться к финансовым активам, оцениваемым по амортизируемой стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за исключением инвестиций в долевые инструменты, а также к активам по договору.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9, оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки будут оцениваться одним из следующих способов:

- на основе 12-месячных ожидаемых кредитных убытков. Это ожидаемые кредитные убытки, которые возникнут вследствие дефолтов, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты.
- на основе ожидаемых кредитных убытков за весь срок. Это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных случаев дефолта на протяжении всего ожидаемого срока действия финансового инструмента.

Оценка ожидаемых кредитных убытков за весь срок применяется, если кредитный риск по финансовому активу на отчетную дату значительно увеличился с момента первоначального признания. В противном случае применяется оценка ожидаемых кредитных убытков за 12 месяцев после отчетной даты. При этом предприятие вправе использовать допущение, что кредитный риск по финансовому инструменту не увеличился значительно с момента первоначального признания, если было определено, что финансовый инструмент имеет низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату. Однако, в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору, не содержащих значительных компонентов финансирования, всегда должна применяться оценка ожидаемых кредитных убытков за весь срок; Группа выбрала в качестве своей учетной политики такой же подход и для торговой дебиторской задолженности и активов по договору, содержащих значительные компоненты финансирования.

Финансовые активы Группы, в основном состоят, из займов выданных и дебиторской задолженности, оцениваемых по амортизированной стоимости.

По предварительным оценкам, в результате вступления в силу требований МСФО (IFRS) 9 в части обесценения, дополнительные убытки по состоянию на 1 января 2018 года могут составить существенную величину от балансовой стоимости займов и дебиторской задолженности, расчет которой Группа планирует завершить во второй половине 2018 года. В то же время Группа продолжает разработку моделей обесценения и анализ классификации финансовых активов.

#### **(b) МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»**

Датой вступления в силу МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» является 1 января 2018 года, однако разрешено более раннее применение. Новый стандарт заменит действующие стандарты МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство» и МСФО (IAS) 18 «Выручка» и соответствующие интерпретации. МСФО 15 устанавливает, как и когда определять доходы от договоров с покупателями. Отправной точкой стандарта является договор с покупателем, к которому должна применяться пятиступенчатая модель. Ключевым фактором признания выручки является момент передачи контроля, в зависимости от которого выручка признается либо со временем, либо в определенный момент времени.

Стандарт также требует оценить наличие значительного компонента финансирования, вызванного изменением временной стоимости денег. Оценка значительного компонента финансирования в договоре считается практически нецелесообразной, если период между оплатой покупателем товаров или услуг и их передачей составляет менее одного года включительно.

#### **Договоры долевого участия**

С 1 января 2017 года реализация объектов недвижимости в многоквартирных жилых комплексах осуществляется в соответствии с новыми требованиями Федерального закона №214-ФЗ, по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта завершено без нарушений

условий договора долевого участия, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, за исключением возможности расторжения по желанию покупателя, непосредственно согласованной Группой в договоре долевого участия. Изменения в Федеральном законе №214-ФЗ указывает на необходимость признания застройщиком выручки «в течение времени».

По состоянию на 31 декабря 2017 года у Группы не было открытых договоров долевого участия в проектах, где Группа являлась застройщиком.

### **Договоры на строительство**

В настоящее время выручка по договору включает первоначальную сумму, согласованную в договоре, а также суммы отклонений по работам, компенсаций и поощрительных платежей в той степени, в которой является вероятным, что они приведут к изменению выручки и их величина может быть надежно оценена. Когда такое отклонение по работам или компенсация признается, Группа пересматривает свою оценку степени выполнения договора и/или его цены, а также пересчитывает накопленную выручку и затраты по договору на каждую отчетную дату.

В соответствии с МСФО (IFRS) 15, отклонения по работам и компенсации будут включаться в расчет по договору в тот момент, когда они утверждены.

Исходя из своей оценки, Группа не ожидает, что применение МСФО (IFRS) 15 приведет к значительному влиянию на консолидированную финансовую отчетность в части учета договоров на строительство.

### **Переход на новый стандарт**

Группа планирует применить МСФО (IFRS) 15 ретроспективно с признанием суммарного влияния первоначального применения на дату первоначального применения (то есть, 1 января 2018 года). Таким образом, Группа не будет применять требования МСФО (IFRS) 15 к сравнительному периоду, который будет представлен в отчетности.

### **(с) МСФО (IFRS) 16 «Аренда»**

МСФО (IFRS) 16 «Аренда», который вступает в действие 1 января 2019 года, заменяет действующее руководство в отношении учета аренды, включая МСФО (IAS) 17 «Аренда», КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков договора аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Анализ сущности сделок, имеющих юридическую форму аренды». Новый стандарт отменяет двойную модель учета, применяемую в настоящее время в учете арендатора. Данная модель требует классификацию аренды на финансовую аренду, отражаемую на балансе, и операционную аренду, учитываемую за балансом. Вместо нее вводится единая модель учета, предполагающая отражение аренды на балансе и имеющая сходство с действующим в настоящее время учетом финансовой аренды.

Для арендодателей правила учета, действующие в настоящее время, в целом сохраняются – арендодатели продолжат классифицировать аренду на финансовую и операционную.

Группа начала оценку возможного влияния стандарта на консолидированную финансовую отчетность, однако еще не определила полностью результат.

В настоящий момент Группа арендует на длительный срок офисные помещения и, следовательно, будет признавать дополнительные активы и обязательства в отношении их операционной аренды. Кроме того, признание расходов, относящихся к указанным договорам аренды изменится, поскольку МСФО (IFRS) 16 заменяет линейный метод признания расходов по операционной аренде на метод амортизационных отчислений для прав аренды и процентный расход на обязательства по аренде.

**(d) Прочие изменения**

Различные «Усовершенствования к МСФО» и прочие поправки были рассмотрены применительно к каждому затрагиваемому стандарту по отдельности. Все изменения, касающиеся вопросов представления, признания или оценки, вступают в силу не ранее 1 января 2018 года. Группа еще не определила результат потенциального влияния данных усовершенствований на ее финансовое положение или результаты деятельности

Следующие поправки к стандартам и разъяснения, как ожидается, не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

## 9. Выручка

тыс. руб.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Выручка по договорам строительного подряда	9 637 496	5 905 643
Выручка от реализации объектов недвижимости	2 087 498	3 308 971
Выручка от прочей деятельности	431 660	667 964
Выручка от продажи строительных материалов	787 873	69 312
<b>Итого выручка</b>	<b>12 944 527</b>	<b>9 951 890</b>

Подрядные работы на сумму 545 198 тыс. руб. были оплачены посредством зачёта встречных требований по договорам долевого участия в строительстве квартир в тех же объектах, по которым были выполнены строительные работы (в 2016 году 579 963 тыс. руб.).

## 10. Доходы и расходы

### (а) Себестоимость продаж

тыс. руб.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Сырье и материалы	(3 667 728)	(1 544 608)
Услуги субподрядчиков	(2 320 138)	(969 423)
Заработная плата	(1 711 992)	(1 250 786)
Стоимость проданных объектов недвижимости	(1 660 166)	(2 422 760)
Расходы на социальное страхование	(499 164)	(370 796)
Амортизация основных средств	(324 789)	(343 720)
Транспортные расходы	(224 335)	(118 285)
Текущий ремонт и содержание автотранспорта и помещений	(171 314)	(147 957)
Аренда	(8 908)	(20 306)
Обесценение/восстановление обесценения запасов	2 208	(9 535)
Прочие расходы	(282 307)	(311 947)
<b>Итого себестоимость</b>	<b>(10 868 633)</b>	<b>(7 510 123)</b>

### (б) Административные и коммерческие расходы

тыс. руб.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Заработная плата	(590 233)	(703 936)
Отчисления в социальные фонды	(155 004)	(186 932)
Текущий ремонт и содержание помещений	(169 730)	(107 342)
Транспортные расходы	(80 121)	(41 689)
Расходы на рекламу	(74 969)	(75 840)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(67 980)	(76 627)
Налоги	(46 388)	(51 442)
Консультационные услуги	(33 722)	(28 778)
Услуги банков	(33 268)	(29 586)
Аренда	(19 939)	(16 317)
Благотворительность	(10 534)	(7 088)
Услуги связи	(9 330)	(10 072)
Страхование персонала	(4 158)	-
Риэлтерские услуги	(3 739)	(8 457)
Прочие расходы	(88 258)	(130 346)
<b>Итого административные и коммерческие расходы</b>	<b>(1 387 373)</b>	<b>(1 474 452)</b>

**(с) Прочие операционные доходы**

тыс. руб.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Доходы по штрафам	43 583	42 138
Доход от продажи основных средств	8 656	15 044
Списание кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности	20 016	1 438
Прочие операционные доходы	155 805	55 841
<b>Итого прочие операционные доходы</b>	<b>228 060</b>	<b>114 461</b>

**(d) Прочие операционные расходы**

тыс. руб.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности и займов выданных	(911 265)	(330 404)
Обесценение запасов (см. Примечание 16)	(648 661)	(134 299)
Резерв по судебным разбирательствам (см. Примечание 25)	(588 692)	(81 796)
Убыток от реализации права требования по договору цессии	(99 995)	-
Убыток от выбытия основных средств (см. Примечание 14)	(51 715)	(13 378)
Расходы по штрафам, пени	(35 220)	(121 943)
Резерв по налогам	(57 940)	-
Убыток от реализации прочих материалов	(20 281)	(12 973)
Прочие расходы	(133 462)	(191 886)
<b>Итого прочие операционные расходы</b>	<b>(2 553 231)</b>	<b>(886 679)</b>

Убыток от реализации права требования по договору цессии сложился в результате сделок по переуступке дебиторской задолженности в размере 9 414 871 тыс. руб. и ее последующего зачета со встречными обязательствами.

**(е) Финансовые доходы и расходы**

тыс. руб.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Процентные расходы по кредитам и займам	(600 547)	(187 766)
Процентные расходы по финансовому лизингу	(37 546)	(71 925)
Нетто-величина убытка от изменения обменных курсов иностранных валют	(1 879)	(2 278)
<b>Итого финансовые расходы</b>	<b>(639 972)</b>	<b>(261 969)</b>
Полученные проценты	597 497	453 253
<b>Итого финансовые доходы</b>	<b>597 497</b>	<b>453 253</b>
<b>Чистые финансовые (расходы)/доходы</b>	<b>(42 475)</b>	<b>191 284</b>

Процентные расходы по кредитам и займам включают расходы в сумме 400 млн. рублей, оплата которых была урегулирована путем переуступки и последующего зачета.

**11. Налог на прибыль**

Основные компоненты расходов по налогу на прибыль за отчетный год, закончившийся 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года соответственно:

тыс. руб.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Расходы по текущему налогу на прибыль	(89 060)	(351 785)
Расходы по налогу прошлых лет		51 092
Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением и уменьшением временных разниц	396 884	116 607
<b>Итого возмещение/(расходы) по налогу на прибыль</b>	<b>307 824</b>	<b>(184 086)</b>

Применимая для Группы налоговая ставка составляет 20% и представляет собой ставку налога на прибыль в Российской Федерации

тыс. руб.

	2017	2016
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>(1 679 125)</b>	<b>386 381</b>
По применимой ставке налога на прибыль	335 825	(77 277)
Изменение величины признанных вычитаемых временных разниц (из-за списания или восстановления отложенных налоговых активов)	-	(40 143)
Убытки текущего года, в отношении которых не был признан отложенный налоговый актив	(12 941)	(52 526)
Расходы, не уменьшающие налоговую базу по налогу на прибыль	(15 060)	(14 140)
<b>Итого возмещение/(расходы) по налогу на прибыль</b>	<b>307 824</b>	<b>(184 086)</b>

Различия между МСФО и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению временных разниц между текущей стоимостью активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности.

По состоянию на 31 декабря 2017 года Группа не признала отложенный налоговый актив в сумме 94 млн. рублей (31 декабря 2016 года: 82 млн. рублей) в отношении налоговых убытков по дочерней компании ООО «ГВСУ Монолит», так как считает получение налогооблагаемой прибыли, против которой можно будет зачесть отложенный налоговый актив в будущем, маловероятным.

Компоненты начисленного расхода по отложенному налогу по состоянию на отчетную дату 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года выглядят следующим образом:

	Отчет о финансовом положении		Отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе
	2017	2016	2017
тыс. руб.			
Основные средства	(565 519)	(615 916)	50 397
Инвестиционное имущество	(52 453)	(45 127)	(7 326)
Запасы	191 744	37 715	154 029
Торговая и прочая дебиторская задолженность, авансы выданные	342 752	98 615	270 336
Обязательства по финансовой аренде	18 267	52 547	(34 280)
Резервы и прочие начисления	206 939	234 807	(54 067)
Налоговые убытки, перенесённые на будущее	164 638	146 843	17 795
<b>Расходы по отложенному налогу на прибыль</b>			
<b>Чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)</b>	<b>306 368</b>	<b>(90 516)</b>	<b>396 884</b>
Отраженные в отчете о финансовом положении в качестве:			
Отложенных налоговых активов	639 884	284 809	
Отложенных налоговых обязательств	(333 516)	(375 325)	
<b>Чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)</b>	<b>306 368</b>	<b>(90 516)</b>	

тыс. руб.	Отчет о финансовом положении		Отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе
	2016	2015	2016
Основные средства	(615 916)	(652 154)	36 238
Инвестиционное имущество	(45 127)	(52 453)	7 326
Запасы	37 715	14 363	23 352
Торговая и прочая дебиторская задолженность, авансы выданные	98 615	144 682	(46 067)
Обязательства по финансовой аренде	52 547	95 747	(43 200)
Резервы и прочие начисления	234 807	86 657	148 150
Налоговые убытки, перенесённые на будущее	146 843	156 035	(9 192)
<b>Расходы по отложенному налогу на прибыль</b>			
<b>Чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)</b>	<b>(90 516)</b>	<b>(207 123)</b>	<b>116 607</b>
Отраженные в отчете о финансовом положении в качестве:			
Отложенных налоговых активов	284 809	229 358	
Отложенных налоговых обязательств	(375 325)	(436 481)	
<b>Чистые отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(90 516)</b>	<b>(207 123)</b>	

По состоянию на 31 декабря 2017 года отложенное налоговое обязательство в части временных разниц в сумме 2 606 171 тыс. руб. (в 2016 году: 2 637 238 тыс. руб.), возникших в отношении инвестиций в дочерние предприятия, не было признано в связи с тем, что Компания контролирует возникновение этого обязательства и уверена, что в обозримом будущем оно не возникнет.

## 12. (Убыток)/прибыль на акцию

Прибыль на акцию рассчитывается путем деления прибыли, приходящейся на акционеров Компании, на средневзвешенное количество обыкновенных акций и прочих участвующих долевых инструментов, находящихся в обращении в течение периода.

	2017	2016
Прибыль, приходящаяся акционерам Компании (тыс. руб.)	(1 371 301)	202 295
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение периода (штук)	2 369 347	2 369 347
Средневзвешенное количество привилегированных акций, дающих право получать дивиденды в сумме не менее, чем дивиденды по обыкновенным акциям, в обращении в течение периода, штук	-	789 783
<b>Базовый и разводненный (убыток)/прибыль на акцию (руб.) за отчетный год, приходящаяся на держателей обыкновенных акций и прочих участвующих долевых инструментов Компании (руб.)</b>	<b>(578)</b>	<b>64</b>

В случаях, когда прибыль на обыкновенную акцию превышает фиксированную величину, подлежащую распределению владельцам привилегированных акций (10% от прибыли за период), то прибыль на акцию считается на все акции как обыкновенные, так и привилегированные, так как согласно Устава Компании дивиденды по привилегированным акциям не могут быть меньше дивидендов по обыкновенным акциям.

У Компании отсутствуют конвертируемые облигации и опционы на акции, которые потенциально могут быть конвертированы в обыкновенные акции, соответственно, разводненная прибыль на акцию равна базовой прибыли на акцию.

### 13. Нематериальные активы

<i>тыс. руб.</i>	Лицензии и патенты	Исследования и разработки	Программное обеспечение	Прочие нематериальные активы	Итого
<b>Первоначальная стоимость или оценка:</b>					
<b>На 1 января 2016 года</b>	<b>546</b>	<b>39 929</b>	<b>44 473</b>	<b>29 817</b>	<b>114 765</b>
Поступление	-	-	17 580	1 166	18 746
Выбытие	-	-	(42 113)	(581)	(42 694)
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	<b>546</b>	<b>39 929</b>	<b>19 940</b>	<b>30 402</b>	<b>90 817</b>
Поступление	146		4 500		4 646
Выбытие	(41)		(1 163)	(5 791)	(6 995)
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<b>651</b>	<b>39 929</b>	<b>23 277</b>	<b>24 611</b>	<b>88 468</b>
<b>Амортизация и обесценение:</b>					
<b>На 1 января 2016 года</b>	<b>(254)</b>	<b>(8 893)</b>	<b>(35 050)</b>	<b>(3 932)</b>	<b>(48 129)</b>
Начисление	(110)	(2 808)	(11 387)	(3 799)	(18 104)
Выбытие амортизации	-	-	42 113	581	42 694
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	<b>(364)</b>	<b>(11 701)</b>	<b>(4 324)</b>	<b>(7 150)</b>	<b>(23 539)</b>
Начисление	(104)	(2 808)	(4 145)	(4 879)	(11 936)
Выбытие амортизации	41		1 163	5 791	6 995
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<b>(427)</b>	<b>(14 509)</b>	<b>(7 306)</b>	<b>(6 238)</b>	<b>(28 480)</b>
<b>Чистая балансовая стоимость:</b>					
<b>На 1 января 2016 года</b>	<b>292</b>	<b>31 036</b>	<b>9 423</b>	<b>25 885</b>	<b>66 636</b>
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	<b>182</b>	<b>28 228</b>	<b>15 616</b>	<b>23 252</b>	<b>67 278</b>
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<b>224</b>	<b>25 420</b>	<b>15 971</b>	<b>18 373</b>	<b>59 988</b>

В 2016-2017 годах Группа капитализировала в составе прочих нематериальных активов разработки и патенты по проекту ДОММОС – проект жилых многосекционных панельных зданий, зарегистрированных ГВСУ Центр, срок полезного использования проектов установлен 8 лет.

## 14. Основные средства

<i>тыс. руб.</i>	Здания и сооружения	Земля	Мебель, оргтехника и прочие	Транспортные средства	Машины и оборудование	Незавершенное строительство	Всего
<b>Первоначальная стоимость или оценка:</b>							
<b>На 1 января 2016 года</b>	<b>3 050 974</b>	<b>326 748</b>	<b>51 744</b>	<b>269 564</b>	<b>2 470 623</b>	<b>25 071</b>	<b>6 194 724</b>
Поступление	-	-	-	-	-	226 487	226 487
Ввод в эксплуатацию и реклассификации	81 633	-	11 542	7 039	110 408	(210 622)	-
Корректировка стоимости	-	-	-	-	-	-	-
Выбытие	(2 383)	-	(1 649)	(13 010)	(61 168)	(1 869)	(80 079)
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	<b>3 130 224</b>	<b>326 748</b>	<b>61 637</b>	<b>263 593</b>	<b>2 519 863</b>	<b>39 067</b>	<b>6 341 132</b>
Поступление						177 492	177 492
Ввод в эксплуатацию и реклассификации	15 763		16 104	7 702	110 931	(150 500)	
Выбытие	(49 100)		(1 236)	(9 851)	(50 270)		(110 457)
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<b>3 096 887</b>	<b>326 748</b>	<b>76 505</b>	<b>261 444</b>	<b>2 580 524</b>	<b>66 059</b>	<b>6 408 167</b>
<b>Амортизация:</b>							
<b>На 1 января 2016 года</b>	<b>(430 212)</b>	-	<b>(40 139)</b>	<b>(180 303)</b>	<b>(945 836)</b>	-	<b>(1 596 490)</b>
Начислено амортизации	(101 806)	-	(8 307)	(30 920)	(261 220)	-	(402 253)
Реклассификации	-	-	-	-	-	-	-
Выбытие	2 330	-	1 366	10 756	52 249	-	66 701
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	<b>(529 688)</b>	-	<b>(47 080)</b>	<b>(200 467)</b>	<b>(1 154 807)</b>	-	<b>(1 932 042)</b>
Начислено амортизации	(112 979)	-	(8 923)	(24 996)	(233 931)	-	(380 829)
Реклассификации	-	-	-	-	-	-	-
Выбытие	25 306	-	933	9 340	23 163	-	58 742
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<b>(617 361)</b>	-	<b>(55 070)</b>	<b>(216 123)</b>	<b>(1 365 575)</b>	-	<b>(2 254 129)</b>
<b>Чистая балансовая стоимость:</b>							
<b>На 1 января 2016 года</b>	<b>2 620 762</b>	<b>326 748</b>	<b>11 605</b>	<b>89 261</b>	<b>1 524 787</b>	<b>25 071</b>	<b>4 598 234</b>
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	<b>2 600 536</b>	<b>326 748</b>	<b>14 557</b>	<b>63 126</b>	<b>1 365 056</b>	<b>39 067</b>	<b>4 409 090</b>
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<b>2 479 526</b>	<b>326 748</b>	<b>21 435</b>	<b>45 321</b>	<b>1 214 949</b>	<b>66 059</b>	<b>4 154 038</b>

Группа арендует производственное оборудование и транспортные средства по договорам финансовой аренды (см. Примечание 22. По условиям договора Группа имеет право на выкуп соответствующего оборудования и транспортных средств по выгодной цене в конце срока аренды. Балансовая стоимость такого лизингового имущества по состоянию на 31 декабря 2017 года составила 711 751 тыс. руб. (31 декабря 2016 год: 837 376 тыс. руб.). Лизинговое имущество служит обеспечением по обязательствам финансовой аренды.

В 2017 году амортизационные отчисления в размере 324 789 тыс. руб. (2016 год: 343 720 тыс. руб.) были отражены в составе себестоимости продаж, в размере 56 040 тыс. руб. (2016 год: 58 533 тыс. руб.) – в составе административных и коммерческих расходов.

В 2017 и 2016 годах не было изменений ранее принятых расчетных оценок в отношении сроков полезного использования, методов амортизации и ликвидационной стоимости объектов основных средств.

## 15. Инвестиционное имущество

По состоянию на 31 декабря инвестиционное имущество было представлено следующими активами:

тыс. руб.

	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года
Здания	215 988	215 988
Земля	47 791	47 791
	<b>263 779</b>	<b>263 779</b>

По состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года при определении справедливой стоимости зданий Группа использовала доходный метод дисконтированных потоков денежных средств.

Оценка справедливой стоимости зданий была отнесена к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости на основании исходных данных для применения методов оценки.

При расчёте дисконтированных потоков денежных средств Группа исходила из предположения, что здания будут заполнены на 85%, ставка дисконтирования составила 20% в 2017 и 2016 годах.

Оценка справедливой стоимости земельного участка была проведена с использованием сравнительного подхода.

## 16. Запасы

На 31 декабря запасы состояли из следующих позиций:

<i>тыс. руб.</i>	<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<b>На 31 декабря 2016 года</b>
Инвестирование в строительство объектов недвижимости, предназначенных для продажи (а)	1 359 635	2 418 580
Объекты недвижимости, законченные строительством (b)	1 299 040	1 713 476
Сырье и материалы	580 016	342 657
Готовая продукция и товары	163 956	104 628
Незавершенное производство	6 037	34 253
Вспомогательные материалы и запасные части	15 386	8 136
Прочие запасы	83 603	108 455
<b>Запасы без учета резерва</b>	<b>3 507 673</b>	<b>4 730 185</b>
Обесценение запасов	(811 141)	(164 686)
<b>Итого запасов по наименьшей из себестоимости и чистой стоимости реализации</b>	<b>2 696 532</b>	<b>4 565 499</b>

- (a) Инвестирование в строительство объектов недвижимости по состоянию на 31 декабря представлено правами на жилые и нежилые помещения по заключенным договорам долевого участия в строительстве жилых и нежилых помещений (квартиры, гаражи, коммерческие помещения), приобретенные в оплату выполнения договоров подряда или за денежные средства, но не реализованные Компанией, в следующих жилых комплексах:

<i>тыс. руб.</i>	<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<b>На 31 декабря 2016 года</b>
д. Лопатино, Ленинский район	159 636	989 884
пгт Большие Вязёмы	578 961	576 316
г. Москва район Фили-Давыдково	419 008	419 008
г. Балашиха ул. Шоссе Энтузиастов 79	965	85 513
Язово	166 730	313 565
Прочие	34 335	34 294
<b>Запасы без учета резерва</b>	<b>1 359 635</b>	<b>2 418 580</b>
Обесценение	(639 588)	-
<b>Итого запасов по наименьшей из себестоимости и чистой стоимости реализации</b>	<b>720 047</b>	<b>2 418 580</b>

В 2017 году было принято решение создать резерв на сумму 186 285 тыс. руб. под обесценение прав на жилые и нежилые помещения по объектам, расположенным по адресам Московская область г.п. Большие Вяземы, д. Малые Вяземы, Московская область по причине изменившейся оценки чистой стоимости реализации проекта в связи с задержкой строительства по вине застройщика, а также резерв на сумму 419 008 тыс. руб. по инвестиционному взносу в проект Фили-Давыдково в связи с изменившейся оценкой возможности реализации проекта. По прочим объектам был создан резерв в сумме 34 295 тыс. руб.

- (b) По состоянию на 31 декабря 2017 года объекты недвижимости, законченные строительством, представлены 122 квартирами и 5 нежилыми помещениями в жилом комплексе по адресу г. Железнодорожный на сумму 348 455 тыс. руб., 454 гаражами на сумму 130 793 тыс. руб. по адресу г. Москва, ул. Академика Анохина, 169 квартирами и нежилыми помещениями на сумму 518 546 тыс. руб. в жилом комплексе по адресу Московская обл., Ленинский муниципальный район, д. Лопатино, 16 квартирами и нежилыми помещениями на сумму 118 989 тыс. руб. в жилом комплексе Язовская слобода и прочими объектами.

В 2017 году 100 гаражей было продано по цене ниже себестоимости и передано покупателю, сумма выручки от сделки составила 46 610 тыс. руб., сумма убытка – 5 353 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2017 года право собственности на часть переданных гаражей в

количестве 85 шт. на сумму 44 490 тыс. руб. еще не перешло покупателю и отражено в стоимости товаров.

По состоянию на 31 декабря 2017 года было признано обесценение по объекту гаражи по адресу г. Москва, ул. Академика Анохина на сумму 43 368 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2016 года в составе объектов, законченных строительством, отражены 484 квартиры и нежилые помещения в жилом комплексе по адресу: Московская область г. Железнодорожный, мкр. Ольгино в сумме 1 376 892 тыс. руб., а также 555 машиноместами в гаражном комплексе по адресу: г. Москва, ул. Академика Анохина, д.2, корп.9 в сумме 292 219 тыс. руб.

Материально-производственные запасы по состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года в залог не передавались и не являлись предметом обеспечения.

## 17. Торговая и прочая дебиторская задолженность

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года
<b>Торговая дебиторская задолженность</b>	<b>1 552 371</b>	<b>2 300 775</b>
Дебиторская задолженность по договорам строительного подряда – третьи стороны	1 847 281	1 938 975
Торговая дебиторская задолженность – связанные стороны	488 101	468 524
Обесценение дебиторской задолженности	(783 011)	(106 724)
<b>Прочая дебиторская задолженность</b>	<b>148 087</b>	<b>275 823</b>
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность - третьи стороны	706 098	597 392
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность – связанные компании	-	1 096
Обесценение прочей дебиторской задолженности	(558 011)	(322 665)
<b>Итого</b>	<b>1 700 458</b>	<b>2 576 598</b>
Долгосрочная задолженность	452 681	148 507
Краткосрочная задолженность	1 247 777	2 428 091
	<b>1 700 458</b>	<b>2 576 598</b>

Долгосрочная задолженность включает удержания по договорам строительного подряда, которые представляют собой выставленные счета, подлежащие оплате по истечению гарантийного срока и/или после устранения выявленных дефектов. Гарантийный срок в среднем составляет 2-3 года. Долгосрочные гарантийные удержания в том числе относятся к дебиторской задолженности компании под общим контролем.

Группа признает обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, когда считает, что возврат задолженности маловероятен и, в этом случае, сумма, которая не может быть взыскана, списывается путем уменьшения стоимости соответствующего финансового актива. Убытки от обесценения составили на 31 декабря 2017 года 1 341 022 тыс. руб. (в 2016 году - 429 389 тыс. руб.). Основные суммы резерва в 2017 году признаны в отношении дебиторской задолженности по проекту «Царицыно» 485 059 тыс. руб., проекту ЖК «Триумфальный» 258 533 тыс. руб. и проекту «Вяземы» 92 660 тыс. руб. в связи с изменением оценки возможности истребования данных задолженностей.

Дебиторская задолженность, выраженная в иностранной валюте, отсутствует. Информация о кредитных рисках представлена в Примечании 27 Управление рисками.

## 18. Авансы выданные и прочие предоплаты

Авансы выданные представлена главным образом авансами, выданными субподрядчикам по договорам подряда и предоплатой за материалы.

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года
<b>Авансы, выданные поставщикам</b>	<b>398 046</b>	<b>42 697</b>
Авансы, выданные поставщикам – третьи стороны	886 965	868 692
Авансы, выданные поставщикам – связанные компании	100	-
Обесценение авансов выданных	(489 019)	(825 995)
<b>Предоплаты по налогам, кроме налога на прибыль</b>	<b>99 886</b>	<b>665 915</b>
Дебиторская задолженность по НДС	79 637	643 203
Дебиторская задолженность по прочим налогам	20 249	22 712
<b>Итого</b>	<b>366 936</b>	<b>708 612</b>

## 19. Договоры строительного подряда (не закрытые)

<i>тыс.руб.</i>	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года
Выставленные счета (без НДС)	11 085 758	15 124 069
Непредъявленная выручка	72 035	24 665
Выручка по договорам строительного подряда, накопленная на конец периода	11 157 793	15 148 734
Затраты, понесенные по договорам строительного подряда, накопленные на конец периода	(10 508 797)	(13 254 922)
Признанная прибыль	648 996	1 893 812
Выручка по договорам строительного подряда, накопленная на конец периода	11 157 793	15 148 734
Авансы и промежуточные платежи по договорам строительного подряда	(10 274 026)	(14 491 409)
<b>Нетто (кредиторская)/дебиторская задолженность</b>	<b>883 767</b>	<b>657 325</b>
Дебиторская задолженность по договорам строительного подряда (без НДС)	1 243 533	1 925 144
Непредъявленная выручка (без НДС)	72 035	24 665
Авансы, полученные от заказчиков по договорам строительного подряда (без НДС)	(431 801)	(1 292 484)
<b>Суммарная дебиторская/(кредиторская) задолженность</b>	<b>883 767</b>	<b>657 325</b>
НДС по дебиторской задолженности по договорам строительного подряда и непредъявленной выручке	236 803	350 966
НДС по авансам, полученным от заказчиков по договорам строительного подряда	(77 725)	(232 647)
Дебиторская задолженность по договорам строительного подряда (с НДС)	1 552 371	2 300 775
Авансы, полученные от заказчиков по договорам строительного подряда (без НДС)	(509 526)	(1 525 131)

Суммарная дебиторская задолженность по строительным контрактам включает обеспечительные платежи, представляющие собой сумму выставленных счетов, которая не оплачивается заказчиком до выполнения определенных условий договора или до устранения выявленных дефектов. Сумма обеспечительных платежей составила по состоянию на 31 декабря 2017 года 452 681 тыс. руб. (на 31 декабря 2016 года: 148 507 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2016 года у Группы существовала неопределённость в отношении финансового результата по договорам строительного подряда, работы по которым будут завершены после отчётной даты. Данная неопределённость возникает в связи с видоизменением или уточнением условий и объёмов работ, условий оплаты и возможными корректировками ценообразования по договорам.

По состоянию на 31 декабря 2017 года у Группы имеются незакрытые долгосрочные договоры строительного подряда в отношении объектов жилой застройки в следующих микрорайонах Москвы и Подмосковья: Московская обл., Ленинский район, городское поселение Видное; Московская обл., г. Балашиха, ш. Энтузиастов; г. Москва, пр-т Вернадского, г. Москва, СВАО, район Северный, Дмитровское шоссе; г. Москва, в районе Митино, вблизи с. Рождествено; г. Москва, ул. Феодосийская; Московская обл., Северо-восточная часть с. Домодедово, г.о Домодедово; г. Москва, поселение Московский, вблизи дер. Румянцево; Московская обл, Ленинский муниципальный район, с.п. Булатниковское, вблизи дер. Лопатино; г. Москва, район Бабушкинский, ул. Коминтерна; г. Москва, шоссе Фрезер; г. Москва. Дмитровский район ул. Долгопрудная; г. Москва, р-н Северное Медведково, проезд Шокальского; район Некрасовка, Люберецкие поля аэрации, и других. Объекты планируются к завершению в 2018-2019 годах.

По состоянию на 31 декабря 2016 года у Группы имелись незакрытые долгосрочные договоры строительного подряда в отношении объектов жилой застройки в следующих микрорайонах Москвы и Подмосковья: г. Видное, г. Балашиха ш. Энтузиастов, ул. 6-я Радиальная, г. Москва пр. Вернадского, Митино, ул. Феодосийская и других.

## 20. Денежные средства и их эквиваленты

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года
Касса и средства в банках	756 616	174 368
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>756 616</b>	<b>174 368</b>

По состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года Группа не имела депозитных вкладов, отраженных в составе денежных эквивалентов.

## 21. Уставный капитал

### *Уставный капитал*

Уставный капитал Компании равен 315 913 тыс. руб. и состоит из обыкновенных именных акций в количестве 2 369 347 штук, номинальной стоимостью 100 рублей каждая, и привилегированных именных акций типа А в количестве 789 783 штуки, номинальной стоимостью 100 рублей каждая. Привилегированные акции квалифицируются как прочие участвующие долевые инструменты и включаются в расчёт прибыли на акцию.

В Уставе Компания предусматривает возможность дополнительного размещения именных бездокументарных акций в количестве 789 783 акций номинальной стоимостью 100 рублей каждая (объявленные акции).

Количество акций, выпущенных и полностью оплаченных по состоянию на 31 декабря 2017 года, составило 3 159 130 штук.

### *Дивиденды*

Решение о выплате годовых дивидендов принимается Общим собранием акционеров по рекомендации Совета директоров.

В 2017 году промежуточные дивиденды за 2017 год не начислялись.

Решением общего собрания от 6 февраля 2018 начислены дивиденды за 2016, которые отражены объявлены и выплачены в первом квартале 2018 года.

В 2016 году дивиденды за 2015 год были объявлены, согласно Протокола годового общего собрания акционеров АО ХК «ГВСУ «Центр» от 1 июля 2016 года № 38 в сумме 10 109 216 рублей из расчета 3,20 рублей на одну акцию.

### **Управление капиталом**

Политика Совета Директоров направлена на поддержание устойчивой базы капитала, с тем чтобы сохранить доверие инвесторов, кредиторов и рынка, а также обеспечение будущего развития бизнеса. Совет директоров контролирует показатель доходности капитала; этот показатель определяется Группой как отношение результата от операционной деятельности к общей величине капитала, принадлежащего акционерам, за вычетом невыкупаемых привилегированных акций. Совет директоров также отслеживает уровень дивидендов, причитающихся держателям обыкновенных и привилегированных акций.

## **22. Кредиты и займы**

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по процентным займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки, валютному риску и риску ликвидности представлена в Примечании 27. Валютой всех заемных средств являются рубли.

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Необеспеченные займы	782	-
Обеспеченные банковские кредиты	47 318	-
Обязательства по финансовой аренде	2 300	52 628
	<b>50 400</b>	<b>52 628</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>		
Текущая часть необеспеченных банковских кредитов	614 119	1 375 367
Обеспеченные банковские кредиты	250 000	-
Текущая часть обязательств по финансовой аренде	98 404	175 218
	<b>962 523</b>	<b>1 550 585</b>

### **Условия погашения долга и график платежей**

Условия и сроки платежей по непогашенным займам были следующими:

<i>тыс. руб.</i>	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	На 31 декабря 2017 года Балансовая стоимость	На 31 декабря 2016 года Балансовая стоимость
Необеспеченные банковские кредиты				<b>614 901</b>	<b>1 375 367</b>
	руб.	11-12,5%	2018	614 901	-
	руб.	12,2-15,0%	2017	-	1 375 367
Обеспеченные банковские кредиты	руб.	10,75-11,75%	2018-2019	297 318	
Обязательства по финансовой аренде	руб.	31,5%	2015 -2019	100 704	227 846
<b>Итого процентных обязательств</b>				<b>1 012 923</b>	<b>1 603 213</b>

В 2017 году была открыта кредитная линия в АО КБ «РосЕвроБанк» (до 30 октября 2018 года), в АО «ОТП Банк» (до 09 марта 2018 года). Сумма лимита по кредитной линии в АО КБ «РосЕвроБанке» составляет 265 миллионов рублей, на 31 декабря 2017 года фактическая задолженность составляла 34 миллиона 400 тысяч рублей.

В 2016 году была открыта кредитная линия в ПАО АББ («Автовазбанк») (до 29 июля.2016 года ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»). Сумма лимита по кредитной линии на 31 декабря 2016 года выбрана в полном объеме.

Кредитные линии получены без залогового обеспечения, под поручительства компаний Группы.

По состоянию на 31 декабря 2017 года Группа имеет обеспеченный банковский кредит в размере 250 млн. руб., который в соответствии с условиями кредитного соглашения от 22 марта 2017 года подлежит погашению 07 декабря 2018. Группа нарушила финансовую ковенант в отношении, коэффициента собственного капитала (отношения собственного капитала к общей сумме активов), предусмотренный кредитным соглашением. Как следствие, у кредитора появилось право повысить процентную ставку по кредитной линии на два процентных пункта.

По состоянию на 31 декабря 2017 года Группа имеет необеспеченный банковский кредит в форме овердрафта в размере 50 млн. руб., который в соответствии с условиями кредитного соглашения от 30 августа 2017 года подлежит погашению 30 августа 2018 года. Группа нарушила ковенант в отношении поступления на банковские счета выручки от реализации за полный календарный месяц, предусмотренную кредитным соглашением.

Обеспечением по кредиту по состоянию на 31 декабря 2017 года было имущество, балансовая стоимость которого была следующей: земельный участок – 83 млн. рублей, здания и сооружения – 285 млн. рублей, оборудование – 91 млн.

#### **Будущие минимальные лизинговые платежи**

<i>тыс. руб.</i>	<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<b>На 31 декабря 2016 года</b>
Не более года	106 588	214 511
От одного до пяти лет	2 300	59 240
За вычетом процентов	(8 184)	(45 905)
<b>Текущая стоимость обязательств по финансовой аренде</b>	<b>100 704</b>	<b>227 846</b>
За вычетом текущей стоимости платежей, подлежащих к оплате в течение 12 месяцев	(98 404)	(175 218)
<b>Текущая стоимость платежей, подлежащих оплате в срок после 12 месяцев</b>	<b>2 300</b>	<b>52 628</b>

В 2017-2016 году приобретения основных средств по договорам финансовой аренды не производилось.

Для каждой группы активов остаточная стоимость на отчетную дату представлена ниже:

<i>тыс. руб.</i>	<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<b>На 31 декабря 2016 года</b>
<b>Группа активов</b>		
Машины и оборудование – первоначальная стоимость	1 262 952	1 262 952
Машины и оборудование – накопленная амортизация	(561 628)	(444 276)
<b>Машины и оборудование – остаточная стоимость</b>	<b>701 324</b>	<b>818 676</b>
Транспортные средства – первоначальная стоимость	103 493	103 493
Транспортные средства – накопленная амортизация	(93 066)	(84 793)
<b>Транспортные средства – остаточная стоимость</b>	<b>10 427</b>	<b>18 700</b>
<b>Итого остаточная стоимость активов, приобретенных по договорам финансовой аренды</b>	<b>711 751</b>	<b>837 376</b>

### 23. Торговая и прочая кредиторская задолженность

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года
<b>Торговая кредиторская задолженность</b>	<b>885 962</b>	<b>1 363 977</b>
Торговая кредиторская задолженность третьим сторонам	820 894	1 225 128
Торговая кредиторская задолженность – связанные стороны	65 068	138 849
<b>Прочая кредиторская задолженность</b>	<b>612 163</b>	<b>363 077</b>
Прочая текущая кредиторская задолженность третьим сторонам	355 045	120 112
Задолженность перед персоналом по заработной плате	234 461	164 111
Обязательства по выплате дивидендов – физические лица	22 657	65 916
Обязательства по выплате дивидендов – связанные стороны	-	12 938
<b>Итого торговая и прочая кредиторская задолженность</b>	<b>1 498 125</b>	<b>1 727 054</b>

Торговая кредиторская задолженность представлена главным образом задолженностью за строительные работы перед субподрядчиками по договорам подряда, задолженностью перед поставщиками за материалы.

## 24. Авансы, полученные от покупателей

<i>тыс.руб.</i>	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года
Авансы, полученные от заказчиков по договорам строительного подряда – третьи стороны	509 526	1 525 131
Авансы, полученные от покупателей объектов недвижимости	223 921	26 501
<b>Итого авансы, полученные от покупателей</b>	<b>733 447</b>	<b>1 551 632</b>

## 25. Резервы и прочие начисления

<i>тыс.руб.</i>	Начисления сотрудникам	Резерв по судебным разбира- тельствам	Резерв на завершение строи- тельства	Резерв по налогам	Всего
<b>На 1 января 2016 года</b>	-	<b>66 127</b>	<b>302 469</b>	-	<b>368 596</b>
Начисление	60 053	81 796	670 045	-	811 894
Использование	-	(66 127)	(302 469)	-	(368 596)
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	<b>60 053</b>	<b>81 796</b>	<b>670 045</b>	-	<b>811 894</b>
Начисление	10 048	645 118	-	57 940	713 106
Восстановление	(47 124)	-	(225 010)	-	(272 134)
Использование	(12 929)	(81 796)	(385 164)	-	(479 891)
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<b>10 048</b>	<b>645 118</b>	<b>59 871</b>	<b>57 940</b>	<b>772 975</b>

По состоянию на 31 декабря 2016 года Группой был сформирован резерв, связанный с предстоящими расходами по строительству школы и затратами на благоустройство территории в г. Железнодорожный, мкр. Ольгино на общую сумму 670 045 тыс. руб.

В 2017 году резерв на будущие расходы по завершению строительства по введенным в эксплуатацию корпусам жилых домов на объекте по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, мкр. Ольгино был использован. Неиспользованная сумма в размере 225 010 тыс. руб была восстановлена в связи с окончанием работ, за исключением суммы необходимой для завершения контрактов по организации водоснабжения жилых домов в сумме 51 274 тыс. руб.

В 2017 году Группа выступала ответчиком в нескольких судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности и исполнения договорных обязательств. По некоторым из них руководство Группы оценило вероятность оттока денежных средств как высокую, в результате чего по состоянию на 31 декабря 2017 года был признан резерв по судебным разбирательствам в сумме 645 118 тыс. руб. (на 31 декабря 2016 года - 81 796 тыс. руб.)

## 26. Задолженность по налогам, кроме налога на прибыль

<i>тыс.руб.</i>	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2016 года
НДС к уплате	187 649	119 841
Подоходный налог, удерживаемый с физических лиц	24 255	16 544
Страховые взносы	71 865	53 833
Налог на имущество	6 418	5 959
Прочие налоги к уплате	4 603	3 650
<b>Итого задолженность по налогам, кроме налога на прибыль</b>	<b>294 790</b>	<b>199 829</b>

## 27. Справедливая стоимость и управление рисками

Руководство Группы полагает, что балансовая стоимость финансовых активов и обязательств является разумным приближением их справедливой стоимости.

### (а) Финансовые инструменты и управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска: кредитному риску, риску ликвидности и рыночному риску.

Совет Директоров анализирует и утверждает политику управления указанными рисками и осуществляет контроль за эффективным функционированием этой системы, информация о которой приводится ниже.

### (b) Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств и возникает, главным образом, в связи с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью по договорам строительного подряда.

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину, подверженную кредитному риску Группы. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составил:

<i>тыс.руб.</i>	<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<b>На 31 декабря 2016 года</b>
Дебиторская задолженность по договорам строительного подряда	1 552 371	2 300 775
Прочая дебиторская задолженность	148 087	275 823
Денежные средства и их эквиваленты	756 616	174 368
Прочие краткосрочные инвестиции	10 000	808 391
Прочие долгосрочные инвестиции	16	25
<b>Итого</b>	<b>2 467 090</b>	<b>3 559 382</b>

### (i) Дебиторская задолженность

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого заказчика. В соответствии с политикой, процедурами и системой контроля, установленными руководством Группой, каждый новый контрагент проходит проверку на предмет платежеспособности. Руководство Группы осуществляет регулярный мониторинг непогашенной дебиторской задолженности контрагентов, в том числе с привлечением юридической службы для дальнейших судебных разбирательств по задолженностям, сроки оплаты которых существенно задержаны, а также по задолженностям от связанных сторон - подтверждения акционерами или их представителями возмещаемости данной задолженности.

Группа не подвергается значительному кредитному риску в сделках по продаже объектов недвижимости физическим лицам, поскольку они преимущественно осуществляются на условиях предоплаты.

Все дебиторы Группы являются покупателями и заказчиками, находящимися на территории Российской Федерации

Дебиторская задолженность по договорам строительного подряда и прочая дебиторская задолженность состоит из следующих категорий с точки зрения концентрации кредитного риска:

- a) Гарантийные удержания в сумме 452 681 тыс. руб. Основываясь на историческом опыте Руководство Группы оценивает вероятность возмещаемости данной задолженности как высокую.
- b) Часть дебиторской задолженности в сумме 27 344 тыс. руб. будет зачтена против уже полученных авансов в сумме 328 873 тыс. руб. (См. Пояснение 27 b (iii)), либо оплачена после отчетной даты в соответствии с договорными условиями.
- c) Оставшаяся часть дебиторской задолженности в сумме 1 673 114 тыс. руб. была проанализирована и не является просроченной.

Анализ торговой и прочей дебиторской задолженности по количеству дней просрочки представлен ниже.

<i>тыс. руб.</i>	<b>На 31 декабря 2017 года</b>		<b>На 31 декабря 2016 года</b>	
	<b>Общая балансовая стоимость</b>	<b>Обесценение</b>	<b>Общая балансовая стоимость</b>	<b>Обесценение</b>
Непросроченная	1 574 376	-	717 349	-
Просроченная на 31-180 дней	44 838	-	941 993	-
Просроченная на 181-360 дней	81 244	-	311 317	-
Просроченная на срок более 360 дней	1 341 022	(1 341 022)	1 035 328	(429 389)
<b>Итого</b>	<b>3 041 480</b>	<b>(1 341 022)</b>	<b>3 005 987</b>	<b>(429 389)</b>

<i>тыс. руб.</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>На 1 января</b>	<b>429 389</b>	<b>85 204</b>
Отчисления за год	1 042 261	353 046
Восстановление неиспользованных сумм	(130 628)	(8 861)
<b>На 31 декабря</b>	<b>1 341 022</b>	<b>429 389</b>

**(iii) Денежные средства и их эквиваленты**

На 31 декабря 2017 года Группа разместила денежные средства и их эквиваленты в ПАО «Сбербанк», ПАО «Возрождение», АО КБ «РосЕвроБанк», ПАО «Промсвязьбанк», АО «ОТП Банк», АО «СМП Банк».

На 31 декабря 2016 года Группа разместила денежные средства и их эквиваленты в ПАО «Сбербанк», АО КБ «ГЛОБЭКСБАНК», АО КБ «РосЕвроБанк», АО «ОТП Банк», АО «СМП Банк».

**(iv) Генеральное соглашение о взаимозачете или аналогичные соглашения**

Группа заключает договоры на оказание услуг, договоры долевого участия и прочие соглашения с одними и теми же контрагентами в обычных условиях ведения бизнеса. Соответствующие суммы дебиторской и кредиторской задолженности не всегда отвечают критериям для взаимозачета в отчете о финансовом положении. Это обстоятельство связано с тем, что Группа может не иметь в текущий момент юридически исполнимого права на зачет признанных сумм, поскольку право на зачет может иметь юридическую силу только при наступлении определенных событий в будущем. В частности, в соответствии с гражданско-правовыми нормами, действующими в России, обязательство может быть урегулировано зачетом однородного требования, срок которого наступил либо не указан или определен моментом востребования.

Следующая дебиторская задолженность по оплате услуг подрядных работ и кредиторская задолженность по заключенным договорам долевого участия в строительстве жилой и нежилой недвижимости будут зачтены:

<i>тыс. руб.</i>	<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<b>На 31 декабря 2016 года</b>
Авансы полученные по договорам строительного подряда	(328 873)	(670 537)
Дебиторская задолженность по договорам строительного подряда	27 344	31 871
<b>Нетто-сумма</b>	<b>(301 529)</b>	<b>(638 666)</b>

**(с) Риск ликвидности**

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности по выполнению обязанностей, связанных с выполнением финансовых обязательств, 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 напряженных условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Целью Группы является поддержание баланса между непрерывностью финансирования и гибкостью, путем использования банковских кредитов, векселей и финансовой аренды.

Группа проанализировала концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой. Группа имеет доступ к источникам финансирования в достаточном объеме, а сроки погашения задолженности, подлежащей выплате в течение 12 месяцев, по договоренности с текущими кредиторами могут быть перенесены на более поздние даты.

**(i) Подверженность риску ликвидности**

Ниже представлена информация об оставшихся договорных сроках погашения финансовых обязательств на отчетную дату. Представлены валовые и недисконтированные суммы, включающие расчетные суммы процентных платежей и исключаящие влияние соглашений о зачете в разрезе сроков погашения этих обязательств.

**На 31 декабря 2017 года**

<i>тыс. руб.</i>	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору				
		Итого	Менее 2 мес.		2-12 мес.	От 1 до 2 лет
<b>Непроизводные финансовые инструменты</b>						
Банковские кредиты	912 219	953 058	9 033	895 925	48 100	-
Обязательства по финансовой аренде	100 704	108 888	34 020	72 568	2 300	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 398 127	1 398 127		1 398 127		-
	<b>2 411 050</b>	<b>2 460 074</b>	<b>43 053</b>	<b>2 366 621</b>	<b>50 400</b>	

**На 31 декабря 2016 года**

<i>тыс. руб.</i>	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору				
		Итого	Менее 2 мес.		2-12 мес.	От 1 до 2 лет
<b>Непроизводные финансовые инструменты</b>						
Банковские кредиты	1 375 367	1 516 357	60 245	1 456 112	-	-
Обязательства по финансовой аренде	227 846	267 945	24 968	158 548	84 429	
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 727 054	1 727 054	739 025	988 029	-	-
	<b>3 330 267</b>	<b>3 511 356</b>	<b>824 238</b>	<b>2 602 689</b>	<b>84 429</b>	

По состоянию на 31 декабря 2017 года Группа не выбрала денежные средства по открытым кредитным линиям:

- АО КБ «РОСЕВРОБАНК» по состоянию на отчетную дату на сумму 230 600 тыс. руб. сроком действия до 30 октября 2018 года;
- АО Банк АББ по состоянию на отчетную дату на сумму 52 683 тыс. руб. сроком действия до 31 декабря 2019 года.

По состоянию на 31 декабря 2016 года Группа не выбрала денежные средства по открытым кредитным линиям:

- АО «ОТП Банк» по состоянию на отчетную дату на сумму 73 400 тыс. руб., сроком действия до 25 апреля 2017 года;
- АО КБ «РОСЕВРОБАНК» по состоянию на отчетную дату на сумму 450 000 тыс. руб. сроком действия до 25 августа 2017 года;
- ПАО «Сбербанк» по состоянию на отчетную дату на сумму 50 000 тыс. руб. сроком действия до 27 апреля 2017 года.

Не смотря на отрицательный финансовый результат отчетного периода, который обусловлен списанием активов, средства в которые были вложены ранее, чистые активы Группы положительные. Текущие активы превышают обязательства.

У Группы есть портфель текущих проектов, величина которых примерно составляет 43 220 000 тыс.руб. Так же руководством достигнуто соглашение о подписании договора генерального подряда по строительству объектов жилой недвижимости с АО «МР Групп» стоимостью 6 010 999 тыс. руб.

**(ii) Выданные поручительства**

По состоянию на 31 декабря 2017 и 31 декабря 2016 года у Группы не было выданных поручительств.

**(d) Рыночный риск**

Рыночный риск – это риск того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков по финансовому инструменту будет колебаться вследствие изменений рыночных цен. Рыночные цены включают в себя три типа риска: риск изменения процентной ставки, валютный риск и риск изменения цен на товары. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать его в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

**(e) Процентный риск**

Изменение процентных ставок оказывает влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговое обязательство с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Группы не имеет формализованной политики в части определения необходимого соотношения между займами с фиксированной и переменной процентными ставками. При привлечении новых заемных средств руководство на основании своего собственного профессионального суждения принимает решение о том, какая ставка будет выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до срока погашения задолженности.

**Подверженность процентному риску**

На отчетную дату структура процентных финансовых инструментов Группы была следующей:

<i>тыс. руб.</i>	<b>Балансовая стоимость</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Инструменты с фиксированной ставкой процента</b>		
Финансовые активы	10 000	808 391
Финансовые обязательства	(1 012 923)	(1 603 213)
<b>Итого:</b>	<b>(1 002 923)</b>	<b>(794 822)</b>

Никакие финансовые активы и обязательства с фиксированной процентной ставкой Группа не учитывает как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на показатель прибыли или убытка за период.

**(f) Валютный риск**

Группа не подвержена значительному влиянию изменения курса обмена иностранных валют, ввиду отсутствия финансовых инструментов в иностранной валюте.

**(g) Риск изменения цен на товары**

Ввиду инфляции и общего роста цен Группа подвержена риску изменения цен на товары. При росте инфляции Группа планирует уделить особое внимание повышению оборачиваемости оборотных активов, в основном за счет изменения существующих договорных отношений с потребителями с целью сокращения дебиторской задолженности потребителей работ и услуг. В целом влияние инфляции на финансовую устойчивость прогнозируется при разработке финансовых планов и бюджета Группы.

## 28. Операционная аренда

Группа сдает в аренду инвестиционное имущество (Примечание 15).

### Будущие минимальные арендные платежи

Все договоры на аренду имущества заключаются на срок менее года, однако на практике регулярно продлеваются. Минимальные арендные платежи:

тыс. руб.

	2017	2016
Менее года	47 511	47 511
<b>Минимальные арендные платежи</b>	<b>47 511</b>	<b>47 511</b>

### Принятые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года у Группы отсутствуют существенные обязательства по заключенным договорам на приобретение основных средств, включая договоры по финансовому лизингу.

## 29. Условные активы и обязательства

### Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на этапе становления, поэтому многие формы страхования, применяемые в других странах, в России пока недоступны.

В соответствии с законодательством РФ Группа несет ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности, в том числе за причинение вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц вследствие проведения строительного-монтажных работ или недостатков работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства. Группа также несет ответственность за случайную гибель или повреждение имущества, являющегося предметом проведения строительного-монтажных работ. Группа застраховала следующие виды профессиональных рисков:

- страхование строительного-монтажных рисков (ПАО СК «Росгосстрах»).

Группа страхует риск повреждения, гибели, утраты основного производственного оборудования, транспортных средств и машин, полученных по договорам лизинга. Однако, собственные объекты основных средств и незавершенного производства не застрахованы.

Группа не страхует публичную ответственность, а также не осуществляет страхование на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора) или повреждения или гибели, которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем. Риск убытков в указанный период несет сама Группа.

Таким образом, 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, в том числе переданных покупателям, или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь адекватного страхового покрытия, существует риск того, что повреждение или утрата некоторых активов, а также некоторые другие обстоятельства могут оказать существенное отрицательное влияние на деятельность Группы и ее финансовое положение.

### **Судебные разбирательства и потенциальные иски**

Группа выступает ответчиком в нескольких судебных разбирательствах, общая сумма претензий по которым составляет 809 млн. руб., возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности и исполнения договорных обязательств, однако, по мнению руководства, вероятность оттока денежных средств по ним невысокая, но возможная, за исключением споров резервы по которым были начислены по состоянию на 31 декабря 2017 года в сумме 645 млн. руб. (на 31 декабря 2016 года - 82 млн. руб.) (Примечание 25).

Кроме того, в 2016 году Группой был подан иск к АО «Московский комбинат хлебопродуктов» о взыскании задолженности и неустойки в размере 518 915 тыс. руб. В свою очередь АО «Московский комбинат хлебопродуктов» подало встречный иск о взыскании с Группы убытков по качеству работ в размере 3 405 364 тыс. руб. В феврале 2018 года иск Группы и встречные исковые требования АО «Московский комбинат хлебопродуктов» удовлетворены в полном объеме. Суд произвел зачет встречных однородных требований и постановил взыскать с Группы в пользу АО «Московский комбинат хлебопродуктов» денежные средства в размере 2 886 449 тыс. руб. Руководство Группы считает, что данное решение необоснованно и будет оспорено. По результатам рассмотрения дела в суде второй инстанции 14 июня 2018 года была назначена дополнительная техническая экспертиза качества выполненных работ, после которой судебное разбирательство будет продолжено. Руководство Группы не может оценить исход данного разбирательства, однако в случае негативного исхода отток денежных средств может быть существенным.

### **Налоговые риски. Условные налоговые обязательства**

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

Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет, однако при определенных обстоятельствах этот срок может быть увеличен. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

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

С 1 января 2012 года вступило в силу законодательство о трансфертном ценообразовании, которое существенно поменяло правила по трансфертному ценообразованию, сблизив их с принципами организации экономического сотрудничества и развития (OECD), но также создавая дополнительную неопределенность в связи с практическим применением налогового законодательства в определенных случаях. Данные правила трансфертного ценообразования предусматривают обязанность налогоплательщиков готовить документацию в отношении контролируемых сделок и определяют принципы и механизмы для начисления дополнительных налогов и процентов, если цены в контролируемых сделках отличаются от рыночных.

В 2017 и 2016 годах Группа осуществляла сделки с взаимозависимыми лицами, которые в соответствии с законодательством должны признаваться контролируруемыми. Группа уведомила налоговые органы о наличии контролируемых сделок за 2016 и 2017 годы. По оценке руководства Группы, риск возникновения дополнительных обязательств по уплате налогов в результате данной работы низкий.

Кроме того, Группа приобретает работы и услуги у различных поставщиков, которые несут полную ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) учета. Вместе с тем, с учетом существующей практики, в случае, если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с несоблюдением налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы.

Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий в отношении закупок от таких поставщиков, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате.

Руководство Группы не отразило резерв по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с такими поставщиками невозможно, в виду многообразия подходов по определению нарушения налогового законодательства.

По мнению руководства, исход судебных разбирательств по налоговым спорам не окажет существенного отрицательного влияния на результаты деятельности Группы, за исключением убытков, зарезервированных по состоянию на 31 декабря 2017 года в сумме 57 940 тыс. руб.

### ***Вопросы охраны окружающей среды***

В настоящее время в России ужесточается природоохранное законодательство и продолжается пересмотр позиции государственных органов Российской Федерации относительно обеспечения его соблюдения. Группа проводит периодическую оценку своих обязательств, связанных с охраной окружающей среды. По мере выявления обязательств они незамедлительно отражаются в отчетности. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменения существующего законодательства и нормативных актов, а также в результате судебной практики не могут быть оценены с достаточной степенью надежности, хотя и могут оказаться значительными. Руководство Группы считает, что в условиях существующей системы контроля за соблюдением действующего природоохранного законодательства не имеется значительных обязательств, возникающих в связи с нанесением ущерба окружающей среде.

### ***Гарантии по выполненным работам***

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение периода до трех лет с момента реализации соответствующего объекта.

На основе проведенного анализа Группа оценила, что вероятность того, что строительно-монтажные работы, выполненные в отчетном периоде, могут не отвечать указанным в договоре критериям качества и потребуют дополнительных работ по устранению недостатков, является низкой.

### 30. Связанные стороны

Юридические и физические лица, которые имеют право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, принадлежащие на акции, составляющие уставный капитал - ЗАО «Проффинанс» (97%).

В 2017 году - Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор Долин А.В., 8 февраля 2018 года генеральным директором решением Совета директоров назначен Козерук А.Н.

В 2017 году члены Совета директоров (наблюдательного совета или другого коллегиального органа управления) – Черкасов М.А., Долин А.В., Забродин А.А., Тхор С.В., Ротенберг Б.Р., Коломейцев А.В., Букин Ю. Б. В отчетном периоде вознаграждений членам Совета директоров не производилось. Начисления ключевому управленческому персоналу в 2017 году составили 20 900 тыс. руб. Долгосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу отсутствуют. Компенсационные выплаты не производились.

В 2016 году члены Совета директоров (наблюдательного совета или другого коллегиального органа управления) – Черкасов М.А, Долин А.В, Забродин А.А, Тхор С.В., Ротенберг Б.Р., Коломейцев А.В., Казанский Г.М. В отчетном периоде вознаграждения членам Совета директоров не производилось. Заработная плата и премиальные выплаты составили 28 млн. рублей. Компенсационные выплаты не производились.

В 2016 году - Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор Долин А.В.

#### Операции со связанными сторонами

<i>тыс. руб.</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Компании под общим контролем с Группой</b>		
Выручка от оказания услуг	3 681 412	1 251 107
Выручка от продажи товарно-материальных ценностей	379	822
	<b>3 681 791</b>	<b>1 251 929</b>
<b>Компании под общим контролем с Группой</b>		
Закупки услуг		194 215
Закупки товарно-материальных ценностей	650 716	675 212
	<b>650 716</b>	<b>869 427</b>

#### Расчеты со связанными сторонами

<i>тыс. руб.</i>	<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<b>На 31 декабря 2016 года</b>
<b>Задолженность связанных сторон</b>		
<b>Компании под общим контролем с Группой</b>		
Торговая и прочая дебиторская задолженность	517 176	272 465
Резерв под обесценение дебиторской задолженности	(28 975)	
Задолженность по инвестиционному взносу, признанная в составе запасов	419 008	419 008
Резерв под обесценение задолженности по инвестиционному взносу, признанной в составе запасов	(419 008)	-
	<b>488 201</b>	<b>691 473</b>
<b>Задолженность перед связанными сторонами</b>		
<b>Материнская компания</b>		
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	(12 938)
<b>Компании под общим контролем с Группой</b>		
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(65 053)	(138 849)
	<b>(65 053)</b>	<b>(151 787)</b>

По состоянию на 31 декабря 2017 года у Группы нет поручительств, выданных за связанные стороны (Примечание 27).

### 31. События после отчётной даты

В первом квартале 2018 года Компанией были объявлены и выплачены дивиденды по итогам работы за 2016 год.

В феврале 2018 года суд вынес решение по иску, предъявленному заказчиком в отношении качества строительных работ (Примечание 29).

В апреле 2018 года к Группе подан иск ПАО «Промсвязьбанк» о признании недействительным договора о переводе долга права требования по кредитным договорам и восстановлении обязанности АО «ГВСУ «Центр» перед ПАО «Промсвязьбанк» по договору об уступке прав в сумме 9 315 млн. руб. Группой подан встречный иск о признании недействительности сделок по уступке прав требований по кредитным договорам в сумме 9 298 млн. руб. и последующей реституции. Руководство Группы считает, что данные судебные разбирательства не окажут существенного влияния на отток денежных средств и финансовое положение Группы.

Также после отчетной даты к Группе были предъявлены иски на сумму 994 млн. рублей в отношении претензий по качеству строительных работ и некоторых операций по погашению заемного финансирования, проведенных в отчетном году.

### 32. Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

<i>тыс.руб.</i>	<b>2017г.</b>	<b>2016г.</b>
<b>Операционная прибыль</b>	<b>(1 636 650)</b>	<b>195 097</b>
Плюс амортизация основных средств и нематериальных активов	392 765	420 357
Плюс убыток от обесценения запасов	648 661	134 299
Плюс убыток от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности и займов выданных	911 265	330 404
Плюс расходы по резервам по судебным разбирательствам	588 692	81 796
<b>Скорректированная EBITDA</b>	<b>904 733</b>	<b>1 161 953</b>