

Группа компаний «ЛенСпецСМУ»

**Консолидированная финансовая отчетность
за год, закончившийся 31 декабря 2018 года,
и аудиторское заключение независимых аудиторов**

Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	11
Консолидированный отчет о финансовом положении	12
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	13
Консолидированный отчет о движении денежных средств	15
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	16



Аудиторское заключение независимых аудиторов

Совету директоров АО «Эталон ЛенСпецСМУ»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Эталон ЛенСпецСМУ» (далее – «Компания») и его дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

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

Аудируемое лицо АО «Эталон ЛенСпецСМУ»
Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц
за № 1027801544308
Санкт-Петербург, Россия

Независимый аудитор АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию KPMG International Coöperative ("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 реестра аудиторов и аудиторских организаций 11603053203

Ключевые вопросы аудита

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

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

См. примечание 3(g), 6 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Группа признает выручку от продажи недвижимости покупателям по договорам долевого участия в течение времени, оценивая степень полноты выполнения обязанности по договору к исполнению с использованием метода ресурсов.</p> <p>Мы сфокусировались на данной области вследствие значительного уровня оценочных значений и профессиональных суждений в отношении измерения степени полноты выполнения обязанности по договорам с покупателям, влияющей на величину выручки признанной в отчетном периоде, а так же сложности соответствующих расчетов.</p>	<p>Помимо прочих, мы выполнили следующие процедуры:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Протестировали точность строительных бюджетов на выборочной основе, рассмотрев анализ отклонений, выполненный Группой. - Протестировали средства контроля за точностью, существованием и полнотой затрат на строительство многоквартирных домов, понесенных на отчетную дату. - Проверили арифметическую точность расчетов достигнутой по состоянию на отчетную дату степени полноты выполнения обязанности к исполнению по договорам с покупателями. - Оценили обоснованность ключевых суждений и предпосылок, на основании которых была определена степень полноты выполнения обязанности к исполнению по договорам с покупателями. В рамках данной оценки мы: <ul style="list-style-type: none"> o Опросили руководство Группы и соответствующих департаментов о процессах и контролях, существующих в

Группе, для того чтобы получить представление о том, как изначально оцениваются и согласовываются ожидаемые общие затраты, необходимые для строительства многоквартирного дома, и о процессах согласования последующих уточнений общих затрат;

- Оценили точность ожидаемых общих затрат на строительство многоквартирного дома, выполнив следующие детальные аудиторские процедуры:
 - мы сверили ожидаемые общие затраты с утвержденными бюджетами строительных затрат и сравнили величину ожидаемых общих строительных затрат, на основании которых была определена степень полноты выполнения обязательства по договору по состоянию на отчетную дату, с величиной ожидаемых общих строительных затрат по состоянию на предыдущую отчетную дату;
 - мы сравнили величину ожидаемых общих строительных затрат на квадратный метр в разных зданиях одного проекта и изучили необычные отклонения;
- мы оценили существование, точность и полноту строительных затрат, понесенных по состоянию на отчетную дату, сравнив величину таких затрат с соответствующими графиками

	<p>понесенных затрат, подготовленными плано- экономическим отделом.</p>
Балансовая стоимость запасов (места в паркингах)	
См. примечание 17(b) к консолидированной финансовой отчетности.	
Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Величина запасов мест в паркингах увеличивается в течение нескольких лет. В текущих экономических условиях спрос на места в паркингах является относительно невысоким. В результате, динамика продаж мест в паркингах существенно ниже, чем других категорий запасов Группы.</p> <p>В консолидированной финансовой отчетности, места в паркингах (готовая продукция и места в паркингах в стадии строительства) отражены по наименьшей из двух величин: первоначальной стоимости (себестоимости) и чистой возможной цены продажи (т.е. предполагаемой цены продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности за вычетом расчетных затрат на завершение и ее продажу). Определение чистой возможной цены продажи мест в паркингах находится в зависимости от оценки Группой ожидаемых цен продажи и затрат на строительство. Таким образом, изменение оценок Группы, касающихся ожидаемых цен продаж и затрат на строительство, может иметь существенное влияние на балансовую стоимость мест в паркингах в консолидированной отчетности Группы. В связи с этим, существует риск завышения балансовой стоимости мест в паркингах по состоянию на отчетную дату.</p> <p>Балансовая стоимость мест в паркингах является ключевым вопросом аудита вследствие следующих факторов:</p>	<p>Помимо прочих, мы выполнили следующие процедуры:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Протестировали точность строительных бюджетов на выборочной основе, рассмотрев анализ отклонений, выполненный Группой. <p>Мы оценили модель, которую Группа использует для определения чистой возможной цены продажи, выполнив следующее:</p> <ul style="list-style-type: none"> - мы протестировали ожидаемый период продажи мест в паркингах, подготовленный Группой, сверив его с периодом, определенным на основании исторической информации о заключенных договорах с покупателями; - мы оценили обоснованность уровня инфляции, используемого Группой в модели, сверив его с доступными внешними ресурсами; - мы оценили обоснованность ставок дисконтирования, используемых Группой с вовлечением наших специалистов по оценке; - мы провели анализ прогнозных цен реализации, используемых Группой, сверив их на выборочной основе с фактическими ценами реализации; - в случае, когда историческая информация о продажах определенных мест в паркингах отсутствует, мы оценили уместность использования других объектов, выбранных Группой в качестве аналогов; - мы протестировали ожидаемые затраты

- балансовая стоимость мест в паркингах по состоянию на отчетную дату является существенной;
- определение чистой возможной цены продажи требует значительного суждения и оценок руководства;
- расчеты, которые Группа производит для целей определения чистой возможной цены продажи мест в паркингах осуществляются вручную и могут быть сложными.

на строительство, используемые Группой, сравнив их с бюджетами на строительство.

Наши аудиторские процедуры были сфокусированы на объектах с низкой оборачиваемостью, которые, как мы считаем, наиболее чувствительны к изменению предпосылок, использованных Группой.

Мы также проанализировали раскрытие информации о резерве по обесценению запасов на предмет достаточности и соответствия требованиям соответствующих стандартов учета.

Обязательства по строительству объектов социальной инфраструктуры

См. примечание 17, 26 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита

В ходе реализации ряда строительных проектов Группа может быть обязана построить, а затем передать городским властям без компенсации затрат на строительство, определенные объекты социальной инфраструктуры.

Существует риск, связанный с значительным уровнем требуемых оценочных значений и профессиональных суждений при оценке величины обязательства по строительству объектов социальной инфраструктуры и определении момента, когда такое обязательство становится неизбежным.

Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита

Мы выполнили следующие процедуры:

- Опросили руководство Группы, соответствующих департаментов и специалистов юридического департамента о наличии существующих или потенциальных обязательств по строительству объектов социальной инфраструктуры и последующей передаче объектов городским властям без компенсации затрат на строительство;
- Мы оценили полноту обязательств проверив разрешительную строительную документацию для проектов на выборочной основе;
- Для существенных выявленных обязательств, в отношении которых были начислены резервы, мы проверили арифметическую точность расчетов и оценили величину строительных затрат, включенных в расчеты, сверив ее с соответствующими бюджетами строительных затрат;
- Мы оценили существенные суждения и предпосылки, которые

	<p>использовало руководство при определении момента, когда обязательство становится неизбежным с привлечением наших собственных специалистов в области права, а так же с учетом предыдущего опыта Группы в отношении строительства объектов социальной инфраструктуры в ходе реализации строительных проектов и обычаев делового оборота.</p> <p>Мы так же проверили точность раскрытия информации, включенной в примечания 17 и 26.</p>
--	--

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

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

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

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

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

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

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



АО «Эталон ЛенСпецСМУ»

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Страница 8

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

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

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

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



Ягнов И.А.

Акционерное общество «КПМГ»
Москва, Россия

29 апреля 2019 года

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

млн.руб.	Примечание	2018	2017
Выручка	6	52 995	53 220
Себестоимость		(42 461)	(38 666)
Валовая прибыль		10 534	14 554
Общезаяственные и административные расходы	7	(2 105)	(1 774)
Коммерческие расходы		(2 330)	(2 238)
Изменение ожидаемых кредитных убытков по торговой и прочей дебиторской задолженности		(158)	(107)
Прочие расходы, нетто	8	(2 427)	(893)
Налоги, кроме налога на прибыль		(415)	(477)
Результаты от операционной деятельности		3 099	9 065
Доля в ассоциированных компаниях	14	(115)	35
Процентные финансовые доходы	10	1 600	1 274
Финансовые доходы - прочие	10	83	11
Финансовые расходы	10	(1 905)	(1 048)
Чистые финансовые доходы / (расходы)		(222)	237
Прибыль до налогообложения		2 762	9 337
Доход/(расход) по налогу на прибыль	11	(760)	(2 401)
Прибыль за год		2 002	6 936
Общий совокупный доход за год		2 002	6 936
Прибыль, относимая на:			
Аktionеров материнской компании		1 986	6 800
Неконтролирующие доли участия		16	136
Прибыль за год		2 002	6 936
Общий совокупный доход, относимый на:			
Аktionеров материнской компании		1 986	6 800
Неконтролирующие доли участия		16	136
Общий совокупный доход за год		2 002	6 936
Прибыль на акцию			
Базовая и разводненная прибыль на акцию (руб.)	23	189,12	647,56

Генеральный директор
29 апреля 2019 года



Бородин Ю. А.

Настоящий консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 16 по 72, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «ЛенСпецСМУ»
Консолидированный отчет о финансовом положении
по состоянию на 31 декабря 2018 года

млн.руб.	Примечание	31 декабря 2018	31 декабря 2017
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	12	2 436	2 323
Инвестиционная недвижимость	13	310	338
Инвестиции в ассоциированные компании	14	3 021	3 136
Долгосрочные финансовые вложения	15	2 536	2 702
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	3 127	3 335
Долгосрочные авансы выданные	18	1	104
Отложенные налоговые активы	16	3 824	317
Итого внеоборотные активы		15 255	12 255
Оборотные активы			
Запасы в стадии строительства	17	44 612	49 510
Запасы - готовая продукция	17	15 637	14 574
Прочие запасы	17	128	99
Торговая дебиторская задолженность	18	5 141	8 433
Авансы выданные	18	9 325	12 987
Активы по договорам	18	1 120	248
Прочая дебиторская задолженность	18	1 395	3 410
Затраты на получение контрактов		568	-
Краткосрочные финансовые вложения	19	357	449
Денежные средства и их эквиваленты	20	17 872	7 710
Итого оборотные активы		96 155	97 420
Всего активы		111 410	109 675
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Акционерный капитал	21	2 101	2 101
Нераспределенная прибыль		46 850	46 850
Всего капитал, принадлежащий акционерам материнской компании		48 951	48 951
Неконтролирующие доли участия	22	867	855
Итого капитал		49 818	49 806
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	24	17 490	19 658
Торговая и прочая кредиторская задолженность	26	865	3 101
Резервы	25	78	58
Отложенные налоговые обязательства	16	4 354	1 761
Итого долгосрочные обязательства		22 787	24 578
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	24	3 511	1 601
Торговая и прочая кредиторская задолженность	26	10 024	8 533
Обязательства по договорам	26	24 467	23 549
Резервы	25	803	1 608
Итого краткосрочные обязательства		38 805	35 291
Итого капитал и обязательства		111 410	109 675

Настоящий консолидированный отчет о финансовом положении должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 16 по 72, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

млн.руб.	Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании			Неконтролирующие доли участия	
	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Всего		Всего капитал
Остаток на 1 января 2017	2 101	44 937	47 038	1 006	48 044
Общий совокупный доход за год					
Прибыль за год	-	6 800	6 800	136	6 936
Общий совокупный доход за год	-	6 800	6 800	136	6 936
Операции с собственниками компании					
Взносы и выплаты					
Дивиденды	-	(3 906)	(3 906)	(53)	(3 959)
Дисконтирование займов (Примечание 31)	-	(74)	(74)	-	(74)
Прочие операции (Примечания 14,18)	-	(690)	(690)	-	(690)
Итого взносов и выплат	-	(4 670)	(4 670)	(53)	(4 723)
Изменения долей владения					
Выбытие дочерних компаний	-	(218)	(218)	(233)	(451)
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля (Примечание 22)	-	1	1	(1)	-
Всего изменение долей	-	(217)	(217)	(234)	(451)
Всего операции с собственниками компании	-	(4 887)	(4 887)	(287)	(5 174)
Остаток на 31 декабря 2017	2 101	46 850	48 951	855	49 806

Настоящий консолидированный отчет о об изменениях в капитале должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 16 по 72, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

млн.руб.	Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании			Неконтролирующие доли участия	Всего капитал
	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Всего		
Остаток на 1 января 2018, согласно отчетности за прошлый год	2 101	46 850	48 951	855	49 806
Корректировка в связи с применением МСФО (IFRS) 9, за вычетом налога	-	(251)	(251)	-	(251)
Скорректированный остаток на 01 января 2018	2 101	46 599	48 700	855	49 555
Общий совокупный доход за год					
Прибыль за год	-	1 986	1 986	16	2 002
Общий совокупный доход за год	-	1 986	1 986	16	2 002
Операции с собственниками компании					
Взносы и выплаты					
Дивиденды	-	(1 505)	(1 505)	-	(1 505)
Дисконтирование займов (Примечание 31)	-	(44)	(44)	-	(44)
Прочие операции	-	(190)	(190)	-	(190)
Итого взносов и выплат	-	(1 739)	(1 739)	-	(1 739)
Изменения долей владения					
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля (Примечание 22)	-	4	4	(4)	-
Всего изменение долей	-	4	4	(4)	-
Всего операции с собственниками компании	-	(1 735)	(1 735)	(4)	(1 739)
Остаток на 31 декабря 2018	2 101	46 850	48 951	867	49 818

Настоящий консолидированный отчет о об изменениях в капитале должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 16 по 72, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «ЛенСпецСМУ»
Консолидированный отчет о движении денежных средств
за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

млн.руб.	Примечание	2018	2017
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Прибыль за год		2 002	6 936
Корректировки:			
Амортизация	12, 13	193	211
Изменение резерва под обесценение запасов	8, 17	233	690
Убыток/(прибыль) от выбытия основных средств	8	42	(87)
Убыток от прочих операционных расходов	8	565	295
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов	8	1 594	-
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	8	(7)	(5)
Изменение ожидаемых кредитных убытков по торговой и прочей дебиторской задолженности		158	107
Доля в результатах деятельности ассоциированных компаний	14	115	(35)
Чистые финансовые расходы/(доходы)	10	222	(237)
Расход по налогу на прибыль	11	760	2 401
Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах		5 877	10 276
Изменение запасов за вычетом неденежных операций		6 732	3 122
Изменение дебиторской задолженности		8 927	(8 554)
Изменение кредиторской задолженности		(5 510)	2 563
Изменение резервов	25	(785)	71
Изменение активов по договорам	6	(872)	(86)
Изменение обязательств по договорам	6	918	(6 219)
Изменение затрат на получение контрактов		(568)	-
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		14 719	1 173
Налог на прибыль уплаченный		(1 146)	(2 015)
Проценты уплаченные		(2 084)	(1 867)
Чистый поток денежных средств от/(использованных в) операционной деятельности		11 489	(2 709)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Поступления от продажи основных средств и инвестиционной недвижимости		4	471
Проценты полученные		1 035	807
Приобретение основных средств		(317)	(417)
Займы выданные		(1 062)	(2 804)
Возврат займов выданных		1 176	615
Продажа дочерних компаний		-	26
Продажа ассоциированных компаний		-	147
Приобретение прочих инвестиций	15, 19	(85)	(54)
Чистый поток денежных средств от/(использованных в) инвестиционной деятельности		751	(1 209)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Привлечение заемных средств		4 662	13 653
Погашение заемных средств		(5 236)	(5 316)
Приобретение неконтролирующих долей		-	2
Дивиденды выплаченные	21	(1 505)	(3 959)
Чистый поток денежных средств (использованных в) от финансовой деятельности		(2 079)	4 380
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		10 161	462
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	20	7 710	7 248
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		1	-
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	20	17 872	7 710

Настоящий консолидированный отчет о движении денежных средств должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 16 по 72, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

1 Общие положения

(а) Организационная структура и деятельность

Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ» (до 18 апреля 2017 года - АО «Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ»), (далее по тексту – «Компания») и ее дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа компаний «ЛенСпецСМУ», или «Группа») включает российские акционерные общества и общества с ограниченной ответственностью, как определено Гражданским кодексом Российской Федерации. Компания была зарегистрирована Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга от 28 декабря 1995 года.

Основной офис расположен в Санкт-Петербурге, по адресу: Богатырский проспект, д.2, лит.А.

Основным видом деятельности Группы является строительство жилой недвижимости в Российской Федерации – преимущественно в Санкт-Петербурге и Москве.

Компания Etalon Group PLC (до 8 августа 2017 года - Etalon Group Public Company Limited), зарегистрированная в соответствии с законодательством Кипра (до 5 апреля 2017 года - Etalon Group Limited, зарегистрированная в соответствии с законодательством Гернси), являясь публичной компанией, косвенно владеет более 50% Группы, и в этом смысле является конечной контролирующей стороной в отношении Группы. Непосредственной материнской компанией Группы является АО «ГК «Эталон», зарегистрированное в Российской Федерации. Материнской компанией АО «ГК «Эталон» является Etalon Group Limited, компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Кипра.

Указанные выше компании входят в Группу компаний «Эталон», отчетность которой консолидируется на уровне Etalon Group PLC. В апреле 2011 года компания Etalon Group Limited, зарегистрированная на Гернси, осуществила первоначальное публичное предложение акций и разместила обыкновенные акции в форме глобальных депозитарных расписок на основном рынке Лондонской биржи. Etalon Group PLC публикует свою консолидированную финансовую отчетность.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

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

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и

финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

2 Основные принципы подготовки финансовой отчетности

(a) Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с МСФО и согласно требованиям федерального закона №208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности».

Бухгалтерский учет в компаниях Группы ведется согласно принципам российского законодательства по бухгалтерскому учету. Консолидированная финансовая отчетность Группы была подготовлена на основании данных бухгалтерского учета с проведением необходимых корректировок для соответствия требованиям МСФО.

Группа также составляет консолидированную финансовую отчетность на английском языке в соответствии с МСФО.

(b) Принцип исторической стоимости

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе принципа исторической стоимости.

(c) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной для Компании, а также валютой, в которой представлена данная консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшего миллиона.

(d) Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений

При подготовке данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО, руководство использовало профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, имеющие отношение к вопросам отражения активов и обязательств, и раскрытия информации об условных активах и обязательствах. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки постоянно 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 информация об основных сферах, требующих оценки неопределенности, и о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

- Примечание 6 - Выручка
- Примечание 17 – Запасы – резервы под обесценение запасов; обязательства по социальной инфраструктуре;
- Примечание 25 – Резервы;
- Примечание 27 (b) ii) – расчет ожидаемых кредитных убытков в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности и активов по договорам с покупателями;
- Примечание 30 – Условные активы и обязательства;

(е) Изменения в учетной политике

За исключением изменений, описанных ниже, Группа последовательно применяет принципы учетной политики для всех периодов, представленных в данной консолидированной финансовой отчетности. Группа начала применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» 1 января 2018 года.

Влияние первоначального применения МСФО (IFRS) 9 главным образом подразумевает увеличение суммы убытков от обесценения, признанной в отношении финансовых активов. Подробности существенных изменений и количественного влияния приведены ниже (см. 2 (е)(i)).

(i) Применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

С 1 января 2018 года группа применяет МСФО (IFRS) 9 "Финансовые инструменты", заменивший собой МСФО (IAS) 39 "Финансовые инструменты: признание и оценка". Новый стандарт устанавливает новые требования в отношении признания и оценки финансовых активов, финансовых обязательств и определенных договоров на покупку или продажу нефинансовых объектов.

В соответствии с переходными положениями МСФО (IFRS) 9 Группа применила новый стандарт ретроспективно, за исключением статей, признание которых было прекращено на дату первоначального применения. Группа не производила пересчет результата принятия новых требований к классификации и оценке за предыдущие периоды, а признала все разницы между предыдущей балансовой стоимостью и балансовой стоимостью на начало отчетного периода, которая включает дату первоначального применения этих поправок, во входящий остаток нераспределенной прибыли по состоянию на 1 января 2018 года.

В результате применения МСФО (IFRS) 9 Группа приняла последующие поправки к МСФО (IAS) 1 "Представление финансовой отчетности", в соответствии с которыми обесценение финансовых активов должно отражаться отдельной строкой в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе. Ранее Группа отражала обесценение торговой дебиторской задолженности в финансовых расходах. Кроме того, Группа приняла последующие поправки к МСФО (IFRS) 7 "Финансовые инструменты: раскрытие информации", которые применяются к раскрытию информации за 2018 год, но в целом не были применены к раскрытию сравнительной информации.

Переход на МСФО (IFRS) 9 не оказал существенного влияния на учетную политику Группы в отношении финансовых обязательств и производных финансовых инструментов. Далее рассматривается влияние МСФО (IFRS) 9 на классификацию и оценку финансовых активов.»

Классификация и оценка финансовых активов

Согласно МСФО (IFRS) 9 при первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Классификация зависит от бизнес-модели управления финансовыми активами и договорных характеристик движения денежных средств финансового актива.

Финансовые активы оцениваются по амортизированной стоимости только в том случае, если соблюдены оба следующих критерия: актив удерживается в рамках бизнес-модели с целью получения денежных потоков по договору, а договорные условия финансового актива приводят к возникновению на указанные даты денежных потоков, которые являются исключительно выплатами основной суммы и процентов по основной сумме задолженности.

Эти активы впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения (см. параграф «Обесценение» ниже). Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.

Применение МСФО (IFRS) 9 оказало следующее влияние на категории оценки финансовых активов и обязательств в консолидированной финансовой отчетности группы:

Финансовые активы и обязательства, ранее отнесенные в соответствии с МСФО (IAS) 39 в категории займы и дебиторская задолженность, финансовые активы, удерживаемые до погашения и прочие финансовые обязательства, оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента, в соответствии с МСФО (IFRS) 9.

В следующей таблице приведена исходная балансовая стоимость в соответствии с МСФО (IAS) 39 и новая балансовая стоимость в соответствии с МСФО (IFRS) 9 для каждого класса финансовых активов Группы по состоянию на 1 января 2018 года.

млн.руб.	Исходная балансовая стоимость по МСФО (IAS) 39	Новая балансовая стоимость по МСФО (IFRS) 9
Финансовые активы		
Торговая и прочая дебиторская задолженность	14 310	14 064
Займы выданные	2 952	2 888
Корпоративные долговые ценные бумаги (банковские векселя)	199	195
Денежные средства и их эквиваленты	7 710	7 710
	25 171	24 857

Первоначальное применение стандарта МСФО (IFRS) 9, потребовавшее создания дополнительных резервов по обесценению финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, на сумму ожидаемых кредитных убытков, привело к уменьшению начального остатка нераспределенной прибыли по состоянию на 1 января 2018 года на сумму 251 млн. руб., за вычетом налога.

Обесценение финансовых активов

МСФО (IFRS) 9 заменяет модель "понесенных убытков", используемую в МСФО (IAS) 39, на модель "ожидаемых кредитных убытков". Новая модель обесценения применяется к финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, активам по договору и инвестициям в долговые ценные бумаги, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, но не применяется к инвестициям в долевыми инструментами. В соответствии с МСФО (IFRS) 9 кредитные убытки признаются раньше, чем в соответствии с МСФО (IAS) 39.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 резервы под обесценение оцениваются одним из следующих двух способов:

- 12-месячные ожидаемые кредитные убытки: это ожидаемые кредитные убытки, которые являются результатом возможных событий дефолта в течение 12 месяцев после отчетной даты;
- Ожидаемые кредитные убытки за весь срок: это ожидаемые кредитные убытки, которые являются результатом всех возможных событий дефолта на протяжении всего ожидаемого срока действия финансового инструмента.

Оценка ожидаемых кредитных убытков в течение всего срока действия применяется, если кредитный риск финансового актива на отчетную дату значительно возрос с момента первоначального признания, в противном случае применяется оценка ожидаемых кредитных убытков за 12 месяцев.

Группа признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, за исключением следующих инструментов, по которым сумма признаваемого резерва будет равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам:

- Долговые ценные бумаги, если было определено, что они имеют низкий кредитный рейтинг по состоянию на отчетную дату; и
- Прочие долговые ценные бумаги, займы выданные и остатки по банковским счетам, по которым кредитный риск (т.е. риск наступления дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента) не повысился существенно с момента первоначального признания.

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

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

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

Оценка ожидаемых кредитных убытков

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности, кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств. Величина ожидаемых кредитных убытков дисконтируется с использованием эффективной процентной ставки по соответствующему финансовому активу.

Представление информации об обесценении

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

Убытки от обесценения, относящиеся к торговой и прочей дебиторской задолженности, включая затраты по договору, представляются отдельно в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Как результат, Группа реклассифицировала убытки от обесценения в сумме 107 млн. руб., признанные в соответствии с МСФО (IAS) 39, из состава «финансовых расходов» в состав «изменений ожидаемых кредитных убытков по торговой и прочей дебиторской задолженности», в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2017 года.

Убытки от обесценения по прочим финансовым активам представляются в составе «финансовых расходов» аналогично тому, как это делается в соответствии с МСФО (IAS) 39, и не представляются отдельно в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе из соображений существенности.

Переход на новый стандарт

Изменения в учетной политике в результате перехода на МСФО (IFRS) 9 были применены ретроспективно, за исключением ситуаций ниже:

- Группа воспользовалась освобождением, позволяющим не пересчитывать сравнительные данные за предыдущие периоды в части требований к классификации и оценке (включая обесценение) финансовых инструментов. Соответственно, данные за сравнительные периоды не пересчитывались. Разницы между прежней балансовой стоимостью инструментов и их балансовой стоимостью в соответствии с МСФО (IFRS) 9 признаются в составе нераспределенной прибыли и резервов собственного капитала по состоянию на 1 января 2018 года. Соответственно, информация,

представленная за 2017 год, как правило, отражает требования МСФО (IAS) 39, а не МСФО (IFRS) 9.

- Определение бизнес-модели, в рамках которой удерживается финансовый актив, было сделано исходя из фактов и обстоятельств, существовавших на дату первоначального применения.

3 Основные положения учетной политики

Основные положения учетной политики, используемые при подготовке консолидированной финансовой отчетности, описаны в Примечаниях ниже и применялись последовательно всеми предприятиями Группы.

(а) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

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

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в предприятиях, находящихся под контролем акционера, контролирующего Группу, учитываются на дату передачи долей Группе. Приобретенные активы и обязательства признаются по балансовой стоимости, отраженной ранее в индивидуальной финансовой отчетности приобретенной компании. Любая разница между балансовой стоимостью приобретенных чистых активов и суммой денежных средств, уплаченных в сделке по приобретению, отражаются как взносы акционеров или выплаты акционерам.

(ii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует предприятие в том случае, когда она влияет на доходы или имеет право на переменные доходы от своего участия, также имеет возможность оказывать влияние на доходы при помощи осуществления своих полномочий в отношении предприятия. Финансовая отчетность дочерних компаний включается в консолидированную финансовую отчетность, начиная с даты возникновения контроля до даты прекращения контроля. Значительные дочерние предприятия раскрыты в Примечании 32.

(iii) Ассоциированные предприятия

Участие Группы в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, включает участие в ассоциированных предприятиях.

Ассоциированными являются предприятия, на финансовую и операционную политику которых Группа оказывает значительное влияние. При этом Группа не осуществляет контроль или совместный контроль над финансовой и операционной политикой таких предприятий. Если Группе принадлежит от 20 до 50 процентов прав голосования в предприятии, то наличие значительного влияния предполагается.

Доли в ассоциированных предприятиях учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по себестоимости. Себестоимость инвестиции включает также затраты по сделке.

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

Когда доля Группы в убытках объекта инвестиций, учитываемого методом долевого участия,

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

(iv) Операции, исключаемые при консолидации

Подлежат взаимному исключению операции и сальдо расчетов между предприятиями Группы, а также любые суммы нерезализованной прибыли или расходов, возникающих по операциям между ними. Нерезализованная прибыль по операциям с объектами инвестиций, учитываемыми методом долевого участия, исключаются за счет уменьшения стоимости инвестиции в пределах доли участия Группы в соответствующем объекте инвестиций. Нерезализованные убытки исключаются в том же порядке, что и нерезализованная прибыль, но только в части необесценившейся величины соответствующего актива.

(b) Иностранная валюта

Операции в иностранной валюте пересчитываются в функциональную валюту предприятий Группы по обменным курсам на даты 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, рассчитанной по эффективной ставке процента с учетом платежей в отчетном периоде, 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.

Курсовые разницы, возникающие в результате изменения курсов валют, признаются в составе прибыли или убытка. Немонетарные статьи, которые оцениваются на основе исторической стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу на дату совершения операции.

(c) Финансовые инструменты

(i) Финансовые активы

Финансовые активы Группы включают в себя вложения в долговые ценные бумаги (банковские векселя), займы выданные, торговую и прочую дебиторскую задолженность, банковские депозиты сроком размещения более 3 месяцев и денежные средства и их эквиваленты. Все они включаются в категорию, которая впоследствии отражается по амортизированной стоимости, как определено в МСФО (IFRS) 9.

Группа прекращает признание финансового актива только в случае прекращения прав на денежные потоки по соответствующему договору или в случае передачи всех существенных рисков и выгод, связанных с финансовым активом. Любое участие в передаваемых финансовых активах, которое создается или удерживается Группой, признается как отдельный актив или обязательство.

Займы и дебиторская задолженность

Выданные займы и дебиторская задолженность являются финансовыми активами с фиксированными или определяемыми выплатами, которые не котируются на активном рынке. Такие активы первоначально признаются по справедливой стоимости с учетом расходов по совершению сделки, непосредственно относящихся к ней. После первоначального признания займы и дебиторская задолженность учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки за вычетом резерва под обесценение. Займы и дебиторская задолженность удерживаются для получения предусмотренных договором потоков денежных

средств, и их договорные условия приводят к возникновению в определенные даты потоков денежных средств, которые представляют собой исключительно выплаты основной суммы и процентов. Такие финансовые активы оцениваются по амортизированной стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 9.

Денежные средства и их эквиваленты

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства и банковские депозиты до востребования с изначальным сроком погашения, не превышающим трех месяцев. Банковские овердрафты, подлежащие погашению по первому требованию банка, и используемые в рамках политики Группы по управлению денежными средствами, включаются в состав денежных средств и их эквивалентов для целей подготовки консолидированного отчета о движении денежных средств. В соответствии с МСФО (IFRS) 9, денежные средства и их эквиваленты отражаются по амортизированной стоимости.

(ii) Финансовые обязательства

Группа имеет следующие производные финансовые обязательства: кредиты и займы, банковские овердрафты, торговая и прочая кредиторская задолженность.

При первоначальном признании Группа оценивает финансовое обязательство по справедливой стоимости плюс затраты по сделке, напрямую связанные с выпуском финансового обязательства. Финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Группа прекращает признавать финансовое обязательство, когда ее обязательства, указанные в контрактах, исполняются, аннулируются или истекают. Для кредитов с фиксированной процентной ставкой, условиями которых предусмотрено право заемщика на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов, изменение процентной ставки до рыночного уровня в ответ на изменение рыночных условий учитывается Группой аналогично порядку учета для инструментов с плавающей процентной ставкой, т.е. эффективная процентная ставка пересматривается перспективно.

Группа признает финансовые активы или финансовые обязательства в своем отчете о финансовом положении, когда они становятся стороной договорных положений инструмента и, как следствие, имеют законное право на получение или юридическое обязательство по оплате денежных средств.

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в консолидированном отчете о финансовом положении в нетто-величине тогда и только тогда, когда Группа имеет юридически исполнимое право на их взаимозачет и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и погасить обязательство одновременно.

(iii) Обесценение финансовых активов

Группа использует упрощенный подход для оценки резерва под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок действия торговой дебиторской задолженности и контрактных активов, которые являются результатом сделок, попадающих под действие МСФО 15, независимо от того, содержат ли они значительный финансовый компонент или нет.

Для целей оценки резерва под убытки от обесценения торговой дебиторской задолженности и активов по договорам Группа распределяет финансовые активы на следующие две категории, на основании общего признака кредитного риска, которые определяются наличием обеспечения:

- Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам, возникающие при продаже недвижимости;
- Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам, возникающие в результате оказания строительных услуг и других сделок.

Группа не передает право собственности на проданную недвижимость покупателям до полного погашения задолженности. В случае невыполнения покупателем обязательств, определенные договором купли-продажи, в установленные сроки Группа инициирует расторжение договора купли-продажи, имущество возвращается Группе и, в дополнение к этому, Группа удерживает штраф из суммы вознаграждения, которую она возвращает покупателю. Впоследствии имущество продается другим покупателям, а денежные потоки от продажи обеспечения включаются в денежные потоки, которые Группа ожидает получить по первоначальному договору. Группа оценивает и признает ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности на основании собственной статистики о расторжениях договоров и понесенных кредитных убытков.

Для второй категории дебиторской задолженности и активов по договорам группа рассчитывает ожидаемые кредитные убытки на основе индивидуальных рейтингов кредитного риска каждого должника и оставшихся сроков до погашения. Группа определяет входные данные для расчета ожидаемого кредитного убытка, такие как вероятность дефолта и потери в случае дефолта с использованием как внутренних, так и внешних статистических данных.

Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта в случае, когда платеж по финансовому активу просрочен более, чем на 90 дней либо маловероятно, что кредитные обязательства заемщика перед Группой будут погашены в полном объеме без применения Группой таких действий, как реализация обеспечения (при его наличии).

(d) Авансы полученные и уплаченные

Из-за характера деятельности Группа получает значительные авансы от покупателей, и производит значительные авансовые платежи подрядчикам и другим поставщикам. Группа корректирует авансы полученные на величину значительного компонента финансирования, если срок выплат, согласованный сторонами договора, предоставляет Группе значительную выгоду от финансирования передачи товаров или услуг покупателю.

(e) Основные средства

(i) Признание и оценка

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, созданных 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, а также затраты по займам, относящимся к квалифицируемым активам, начало капитализации которых совпадает с или имеет место после 1 января 2003 года, - даты перехода на МСФО.

Если объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительные компоненты) основных средств.

Прибыль или убыток от выбытия объекта основных средств определяются как разница между поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью объекта основных средств и признаются в нетто-величине по строке «прочие доходы» в составе прибылей и убытков.

(ii) Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой части объекта основных средств, увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанной частью, является высокой и ее стоимость можно надежно определить. Балансовая стоимость замененной части списывается. Затраты на текущий ремонт и обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка в момент их возникновения.

(iii) Амортизация

Амортизация исчисляется от амортизируемой величины, которая представляет собой фактическую стоимость актива или иную заменяющую ее величину, за вычетом его остаточной стоимости.

Амортизация начисляется в составе прибыли или убытка линейным методом на протяжении ожидаемого срока полезного использования каждой части объектов основных средств, что наиболее точно отражает степень использования будущих экономических выгод, связанных с активом. 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 следующие:

- | | |
|-------------------------|-----------|
| • Здания и сооружения | 7-30 лет; |
| • Машины и оборудование | 5-15 лет; |
| • Транспортные средства | 5-10 лет; |
| • Прочие | 3-7 лет. |

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую отчетную дату и корректируются в случае необходимости. В 2018 году расчетные оценки в отношении основных средств не пересматривались.

(f) Запасы

В состав запасов входят объекты недвижимости в стадии строительства, возводимые Группой в качестве застройщика (включая жилые помещения, отдельно стоящие и встроенные коммерческие помещения), готовая продукция, строительные и прочие материалы.

Группа учитывает встроенные объекты коммерческой недвижимости в составе запасов, так как не намеревается сдавать их в аренду и использовать как инвестиционную недвижимость с целью получения дохода от аренды и роста рыночной стоимости. Объекты недвижимости, включенные в состав запасов, могут временно сдаваться в аренду, на время поиска Группой покупателя. Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой цене продажи. Чистая цена продажи является расчетной ценой продажи в ходе обычной деятельности, уменьшенной на расчетные затраты на завершение строительства и расходы на продажу.

Себестоимость объектов недвижимости в стадии строительства определяется на основе специфической идентификации фактических затрат на сооружение каждого объекта. Себестоимость отдельных жилых помещений и встроенных коммерческих помещений определяется путем распределения общих затрат на строительство объекта пропорционально площадям этих помещений.

С 1 января 2017 года для запасов, в отношении которых выручка признается в течение периода, запасы в стадии строительства являются активом, подготовка которого для продажи не требует значительного времени, и не являются активом, отвечающим определенным требованиям для целей капитализации затрат по займам.

Себестоимость объектов недвижимости включает затраты на строительство и другие расходы, непосредственно относящиеся к инвестиционно-строительному проекту, включая финансовые затраты.

Себестоимость запасов, кроме себестоимости незавершенного строительства объектов, предназначенных для продажи, определяется методом средневзвешенной стоимости и включает затраты на приобретение, переработку и прочие затраты, понесенные для того, чтобы обеспечить текущее местонахождение и состояние запасов. Стоимость произведенных запасов и

незавершенного производства включает соответствующую долю накладных расходов на основе нормальной производительности производственных мощностей.

Перевод недвижимости в стадии строительства в состав готовой продукции происходит, когда соответствующее здание принимается Государственной комиссией, созданной государственными органами для приемки зданий.

Оборачиваемость запасов Группы не ограничена 12 месяцами и может иметь более долгий срок, так как цикл строительства превышает 12 месяцев. Запасы классифицируются как оборотные активы, даже когда не ожидается, что они будут реализованы в течение двенадцати месяцев после отчетной даты.

(g) Выручка

(i) Выручка от продажи недвижимости (включая квартиры, коммерческие помещения и места в паркингах)

Величина выручки определяется на основании суммы возмещения, установленной в договоре с покупателем, скорректированной с учетом влияния временной стоимости денег (значительного компонента финансирования), если сроки выплат, согласованные сторонами договора, предоставляют покупателю или Группе значительные выгоды от финансирования (значительный компонент финансирования). Сроки выполнения Группой обязательств к исполнению могут не совпадать с условиями оплаты, поскольку Группа может либо принимать полный авансовый платеж в начале строительства, либо предоставлять рассрочку на весь период строительства или после окончания строительства.

Группа признает выручку, когда (или по мере того, как) выполнено обязательство к исполнению путем передачи обещанного товара или услуги покупателю. Актив считается переданным, когда (или по мере того как) покупатель получает контроль над этим активом. Передача контроля может изменяться в зависимости от индивидуальных условий договора с покупателем.

По договорам продажи готовой продукции контроль обычно переходит на дату подписания акта приема-передачи недвижимости.

С 1 января 2017 года вступили в силу изменения к Федеральному закону № 214-ФЗ, согласно которым в случае если строительная компания выполняет должным образом свои обязательства по договору долевого участия, покупатель не имеет права расторгнуть договор во внесудебном порядке. Таким образом с 1 января 2017 года, согласно изменениям, к Федеральному закону №214-ФЗ, Группа обладает обеспеченным правовой защитой правом на получение оплаты за выполненную к настоящему времени часть договорных работ. В договоре долевого участия указана определенная квартира, которая должна быть передана покупателю и не может быть передана другому покупателю, таким образом, квартира представляет собой актив, который Группа не может использовать для альтернативных целей. В соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 15, договоры долевого участия, заключенные 1 января 2017 года или после этой даты, удовлетворяют критерию для признания выручки в течение времени, так как контроль над объектом строительства передается покупателю в течение времени.

В отношении продаж по договорам долевого участия, заключенных с покупателями до 1 января 2017 года, существовала противоречивая судебная практика в отношении права покупателя расторгнуть договор в одностороннем порядке. До 1 июля 2018 года для договоров долевого участия, заключенных с покупателями до 1 января 2017 года, считалось, что контроль передан покупателю, когда строительство завершено и получено разрешение Госкомиссии на ввод объекта в эксплуатацию. По состоянию на 1 июля 2018 года, вследствие развития судебной практики, руководство провело переоценку того, имеет ли Группа принудительное право на оплату за результаты, выполненные к настоящему времени в соответствии с параграфом 35 (с) МСФО (IFRS) 15. По результатам переоценки руководство пришло к выводу, что у Группы есть действующее право на оплату за выполненную работу. В соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 15 договоры долевого участия, заключенные до 1 января 2017 года, удовлетворяют критерию признания выручки

в течение времени с 1 июля 2018 года. Соответствующая корректировка доначисления выручки по состоянию на 1 июля 2018 года была признана во втором полугодии 2018 года перспективно.

Для каждого обязательства к исполнению, выполняемого в течение времени (обещание передачи помещения в строящемся многоквартирном доме, определенного в договоре с покупателем) Группа признает выручку в течение времени, оценивая степень полноты выполнения обязанности к исполнению с использованием метода ресурсов. По методу ресурсов выручка признается на основе понесенных затрат по отношению к общим ожидаемым затратам для выполнения обязательства к исполнению, что является пропорцией понесенных затрат на строительство на дату к общим затратам на строительство многоквартирного дома, согласно бизнес-плану. Предполагается, что степень выполнения является одинаковой для всех квартир в здании, независимо от этажа, и выручка в течение времени признается только в отношении тех квартир, по которым заключены договоры долевого участия с 1 января 2017 года. Затраты, которые используются для определения степени выполнения обязанности к исполнению, включают проектные и строительно-монтажные работы по строительству многоквартирного дома, долю дома в затратах на строительство объектов коммунальных сооружений в жилом комплексе, к которому относится многоквартирный дом, и не включают расходы по приобретению земельного участка. Расходы по приобретению земельного участка признаются в себестоимости по мере передачи покупателям объекта строительства, к которому относится земельный участок.

В отношении продаж через жилищные кооперативы, выручка признается на дату, когда проданная жилая недвижимость передана и принята кооперативом. До этой даты должно быть получено разрешение Госкомиссии на ввод объекта в эксплуатацию.

При корректировке обещанной суммы возмещения (денежной или неденежной) на значительный компонент финансирования, Группа использует ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и её покупателем в момент заключения договора, которая обычно представляет собой среднюю ставку для договоров ипотеки объектов недвижимости для актива по договору и ставки процента по дополнительным заемным обязательствам Группы для обязательства по договору.

За исключением случаев, описанных в Примечании 3(f), финансовые расходы, признанные в результате выделения значительного компонента финансирования, учитываются как расходы по займам, привлеченным специально для получения актива и капитализируются в затраты недвижимости в стадии строительства.

В качестве упрощения практического характера, Группа не корректирует обещанную сумму возмещения на эффект значительного компонента финансирования, если Группа ожидает в момент заключения договора, что период между передачей обещанного товара покупателю и оплатой покупателем такого товара составит не более одного года.

(ii) Выручка по договорам на строительство

Для целей учета Группа выделяет два типа договоров на строительство:

- 1) Договоры на выполнение строительных работ;
- 2) Договоры на строительство актива.

Для первого типа договоров выручка по выполненным строительным работам признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, по мере того как Группа выполняет обязанность к исполнению путем передачи обещанной услуги покупателю. Такие договоры обычно являются краткосрочными, поэтому выручка признается, когда заказчик подписывает акт сдачи-приемки строительных работ.

Для второго типа договоров выручка признается в течение времени, оценивая степень выполнения обязанности к исполнению на отчетную дату, определенную как пропорция затрат, понесенных по договору на отчетную дату, по отношению к общим ожидаемым затратам на выполнение договора с использованием метода ресурсов. Затраты на выполнение договора признаются в себестоимости того периода, в котором они были понесены, за исключением случаев, когда затраты создают или

улучшают качество ресурсов организации, которые будут использоваться в целях выполнения обязанностей к исполнению в будущем.

Группа включает в цену операции некоторую часть или всю сумму переменного возмещения только в той степени, в которой в высшей степени вероятно, что при последующем разрешении неопределенности, присущей переменному возмещению, не произойдет значительного уменьшения суммы признанной накопительным итогом выручки.

Группа учитывает модификацию договора (изменение предмета или цены договора (либо и того, и другого)), когда стороны по договору утвердили модификацию.

Когда результат выполнения обязанности к исполнению не может быть обоснованно оценен, выручка по договору признается только в объеме понесенных затрат по договору, которые будут возмещены.

Если существует высокая вероятность того, что сумма затрат по договору превысит общую величину соответствующей выручки по договору, Группа признает ожидаемый убыток по обременительному договору сразу же в составе расходов.

(iii) Выручка от продажи строительных материалов

Выручка от продажи строительных материалов отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, когда контроль над активом передан покупателю.

(h) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя налог на прибыль текущего периода и отложенный налог. Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются в составе прибыли или убытка за исключением той части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

Текущий налог к уплате или возмещению рассчитывается исходя из предполагаемого налогооблагаемого дохода или убытка за период с использованием налоговых ставок, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, а также всех корректировок величины обязательства по налогу на прибыль за предыдущие годы. В расчет текущего налога на прибыль, подлежащего уплате, также включается величина налогового обязательства, возникшего в результате объявления дивидендов.

Отложенный налог отражается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей 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 влияющей ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние и ассоциированные предприятия, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

Величина отложенного налога, исходя из положений законодательства, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, рассчитывается по налоговым ставкам, которые предположительно будут применяться к временным разницам на момент их восстановления.

Отложенные налоговые активы и обязательства взаимно зачитываются, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств и если они относятся к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одной и той же организации-налогоплательщика или с разных организаций-налогоплательщиков в тех случаях, когда они

намерены урегулировать текущие налоговые активы и обязательства на нетто-основе или имеют возможность одновременно реализовать налоговые активы и погасить налоговые обязательства.

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

Отложенный налоговый актив в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и принимаемых к вычету временных разниц отражается в той мере, в какой существует высокая вероятность того, что в будущем будет получена налогооблагаемая прибыль, против которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов пересматривается на каждую отчетную дату и уменьшается в той части, в которой реализация соответствующий налоговой выгоды более не является вероятной.

(i) Гарантии

Группа считает, что заключенные ею договоры финансовой гарантии, 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 потребуются выплата по соответствующей гарантии.

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий только связанным предприятиям.

(j) Новые, еще не принятые стандарты и интерпретации

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснениям вступают в силу в годовых периодах, начинающихся после 1 января 2019 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.

Из тех стандартов, которые еще не вступили в силу, ожидается, что МСФО (IFRS) 16 окажет существенное влияние на финансовую отчетность Группы в периоде первоначального применения.

МСФО 16 Аренда

МСФО (IFRS) 16 «Аренда» 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».

МСФО (IFRS) 16 вводит единую балансовую модель учета аренды для арендаторов. Арендатор признает в качестве актива права пользования, представляющие его права на использование базового актива, и обязательство по аренде, представляющее его обязательство по осуществлению арендных платежей. Исключения в отношении признания существуют в отношении краткосрочной аренды и аренды малоценных предметов. Бухгалтерский учет арендодателей остается аналогичным текущему стандарту, т. е. арендодатели продолжают классифицировать аренду в качестве финансовой или операционной аренды.

Группа планирует применить МСФО (IFRS) 16 первоначально 1 января 2019 года, используя модифицированный ретроспективный подход. Таким образом, кумулятивный эффект принятия МСФО (IFRS) 16 будет признаваться как корректировка сальдо нераспределенной прибыли на 1 января 2019 года, без пересчета сравнительной информации.

При переходе на МСФО (IFRS) 16, при определении договора аренды, Группа будет применять определение арендного договора в МСФО (IFRS) 16 ко всем договорам аренды заключенным до 1 января 2019 года и не будет применять упрощение практического характера в отношении определения договора аренды в соответствии с МСФО (IFRS) 16 п.С3.

Группа оценила предполагаемое влияние, которое первоначальное применение МСФО (IFRS) 16 окажет на консолидированную финансовую отчетность, как описано ниже. Фактические последствия применения стандарта 1 января 2019 года могут измениться, поскольку новые учетные политики могут изменяться до тех пор, пока Группа не представит свою первую финансовую отчетность, в которой будет указана дата первоначального применения.

Группа будет признавать новые активы и обязательства в основном по договорам операционной аренды земельных участков для строительства. Характер расходов, связанных с операционной арендой в соответствии с МСФО (IFRS) 16, в целом изменяется, поскольку арендатор начинает признавать начисленную амортизацию для активов в форме права пользования и процентных расходов по обязательствам по аренде.

Поскольку Группа капитализирует расходы, связанные с арендой земельных участков, в стоимость незавершенного строительства, Группа не будет признавать отдельный актив права пользования. Вместо этого актив в форме права пользования будет включен в стоимость незавершенного строительства и будет отражен в составе себестоимости на той же основе, что и стоимость приобретения земельных участков, см. Примечание 3 (g) (i)).

При соблюдении критериев капитализации процентные расходы по арендным обязательствам также будут капитализироваться в стоимость незавершенного строительства (аналогично затратам по займам и значительному компоненту финансирования).

Основываясь на имеющейся информации Группа оценила, что на 1 января 2019 будут признаны дополнительные арендные обязательства и запасы в стадии строительства в сумме 1 012 млн. руб.

На 31 декабря 2018 будущие минимальные арендные платежи по нерасторгаемой операционной аренде раскрыта в Примечании 28.

Ранее Группа равномерно отражала расходы по операционной аренде в течение срока аренды и признавала активы и обязательства только в той степени, в которой существовала разница во времени между фактическими арендными платежами и признанными расходами.

Группа не обязана вносить какие-либо корректировки в отношении договоров аренды, в которых она является арендодателем, за исключением случаев, когда она является промежуточным арендодателем в субаренде.

Другие стандарты

Различные «Усовершенствования к МСФО» были рассмотрены применительно к каждому затрагиваемому стандарту по отдельности. Все изменения, касающиеся вопросов представления, признания или оценки, вступают в силу не ранее 1 января 2019 года. Группа еще не определила результат потенциального влияния данных усовершенствований на её финансовое положение или результаты деятельности.

4 Определение справедливой стоимости

Во многих случаях положения учетной политики Группы и правила раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых, активов и обязательств. Справедливая стоимость определялась для целей оценки и раскрытия информации с использованием указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в Примечаниях, относящихся к данному активу или обязательству.

(а) Непроизводные финансовые активы

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, за исключением незавершенных договоров на строительство определяется как приведенная стоимость будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. Справедливая стоимость определяется для целей раскрытия информации.

(b) Непроизводные финансовые обязательства

Справедливая стоимость производных финансовых обязательств, которая определяется для целей раскрытия информации, рассчитывается на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. В отношении компонента обязательств в составе конвертируемых долговых бумаг, рыночная ставка процента определяется исходя из ставки процента по подобным обязательствам, не предусматривающим права конвертации. Применительно к договорам финансовой аренды рыночная ставка процента определяется исходя из ставок по подобным договорам аренды.

5 Операционные сегменты

Группа выделяет 3 отчетных сегмента, описанных ниже, которые представляют собой стратегические бизнес - единицы Группы. Эти стратегические бизнес - единицы заняты производством различных видов продукции и оказывают различные виды услуг, и, в силу того, что стратегия технологических нововведений и маркетинговая стратегия для этих бизнес - единиц различаются, управление ими осуществляется раздельно. Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов:

- *Жилая недвижимость:* включает строительство жилой недвижимости, в том числе квартир, встроенных помещений и мест в паркингах.
- *Подрядное строительство:* включает строительные работы для третьих лиц.
- *Прочие операции:* включает продажу строительных материалов, строительство бизнес – центров и различные услуги, связанные с продажей и обслуживанием недвижимости. Ни один из данных видов деятельности не удовлетворяет количественным порогам определения отчетных сегментов за 2018 и 2017 годы.

Активы и обязательства сегментов представляют собой запасы и обязательства по договорам. Эти показатели являются ключевыми в оценке деятельности сегмента. Таким образом, прочие активы и обязательства не распределяются между сегментами.

Результат деятельности операционных сегментов измеряется по валовой прибыли. Общехозяйственные и административные расходы, финансовые доходы и расходы относятся в целом на все операционные сегменты и не анализируются Группой, и, соответственно, не раскрываются для каждого сегмента в отдельности.

(а) Операционные сегменты

млн.руб.	Жилая недвижимость		Позднее строительство		Прочее		Итого	
	2018	2017*	2018	2017	2018	2017	2018	2017*
Выручка от внешних покупателей	49 644	47 818	2 086	3 912	1 265	1 490	52 995	53 220
Межсегментная выручка	-	-	141	201	-	-	141	201
Итого сегментная выручка	49 644	47 818	2 227	4 113	1 265	1 490	53 136	53 421
Результат деятельности сегмента	9 853	14 031	25	244	656	279	10 534	14 554
Проценты в составе себестоимости	3 512	2 835	-	-	-	-	3 512	2 835
Результат деятельности сегмента, скорректированный на проценты в составе себестоимости	13 365	16 866	25	244	656	279	14 046	17 389
Результат деятельности сегмента скорректированный, %	27%	39%						
Активы сегмента: запасы	59 478	63 311	31	55	868	817	60 377	64 183
Обязательства сегмента: обязательства по договорам (авансы, полученные от покупателей)	24 233	23 432	56	71	178	52	24 467	23 555

*Пересчитано для сопоставимости с данными за 2018 год

(b) Разбивка по регионам

Раскрытие представлено на основе географической информации. Выручка рассчитана на основе регионального положения собственности.

млн.руб.	Выручка		Внеоборотные активы	
	2018	2017*	31 декабря 2018	31 декабря 2017*
Санкт-Петербург	32 614	36 476	2 683	2 668
Москва и Московская область	20 381	16 744	3 085	3 233
	52 995	53 220	5 768	5 901

*Пересчитано для сопоставимости с данными за 2018 год

Внеоборотные активы указаны без учета долгосрочных финансовых вложений, отложенных налоговых активов, долгосрочной торговой и прочей задолженности.

(c) Основные клиенты

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года, выручка от операций с одним внешним клиентом, отраженная в сегменте «Жилая недвижимость», составила 1 906 млн. руб. или 3,6% от консолидированной выручки Группы (за 12 месяцев 2017 выручка от операций с одним внешним клиентом, отраженная в сегменте «Подрядное строительство» - 3 274 млн. руб. или 6% от консолидированной выручки Группы).

(d) Сверка, увязывающая показатели отчетных сегментов по выручке, прибыли или убытку за период, активам и обязательствам, а также по другим существенным статьям

млн.руб.	2018	2017*
Выручка		
Общая выручка отчетных сегментов	53 136	53 421
Исключение выручки от продаж между сегментами	(141)	(201)
Консолидированная выручка	52 995	53 220
Прибыль или убыток		
Валовая прибыль отчетных сегментов	10 534	14 554
Общехозяйственные и административные расходы	(2 105)	(1 774)
Коммерческие расходы	(2 330)	(2 238)
Изменение ожидаемых кредитных убытков по торговой и прочей дебиторской задолженности	(158)	(107)
Прочие расходы, нетто	(2 427)	(893)
Налоги, кроме налога на прибыль	(415)	(477)
Финансовые доходы - прочие	83	11
Финансовые расходы	(1 905)	(1 048)
Процентные финансовые доходы	1 600	1 274
Доля в ассоциированных компаниях	(115)	35
Консолидированная прибыль до налогообложения	2 762	9 337
	31 декабря 2018	31 декабря 2017*
Активы		
Общие активы отчетных сегментов: запасы	60 377	64 183
Всего запасы	60 377	64 183
Обязательства		
Общие обязательства отчетных сегментов: обязательства по договорам	24 467	23 555
Всего обязательства по договорам	24 467	23 555

*Пересчитано для сопоставимости с данными за 2018 год

6 Выручка

млн.руб.	2018	2017
Продажа квартир - переданные в момент времени	20 107	27 612
Продажа квартир - переданные в течение времени	25 677	15 470
Продажа встроенных коммерческих помещений - переданные в момент времени	1 521	1 728
Продажа встроенных коммерческих помещений - переданные в течение времени	1 454	546
Продажа мест в паркингах - переданные в момент времени	641	2 356
Продажа мест в паркингах - переданные в течение времени	244	106
<i>Общая выручка в сегменте Жилая недвижимость (Примечание 5 (а))</i>	<i>49 644</i>	<i>47 818</i>
Долгосрочные договоры на строительство - переданные в течение времени	2 086	3 818
Краткосрочные строительные услуги - переданные в течение времени	-	94
<i>Общая выручка в сегменте Подрядное строительство (Примечание 5 (а))</i>	<i>2 086</i>	<i>3 912</i>
Продажа строительных материалов - переданные в момент времени	-	124
Продажа отдельно стоящих коммерческих помещений - переданные в момент времени	43	170
Прочая выручка - переданные в момент времени	333	268
<i>Всего прочая выручка (Примечание 5 (а))</i>	<i>376</i>	<i>562</i>
Всего выручка по договорам с покупателями	52 106	52 292
Выручка от аренды (Примечание 5 (а))	889	928
Всего выручка	52 995	53 220

Балансы по договорам

Представленная ниже таблица показывает информацию по дебиторской задолженности, активам и обязательствам по договорам с покупателями.

млн.руб.	2018	2017
Дебиторская задолженность	7 879	11 540
Активы по договорам	1 120	248
Обязательства по договорам	(24 467)	(23 549)

Активы по договорам в основном относятся к правам Группы на вознаграждение за выполненные работы, но не выставленные счета, на отчетную дату по договорам с покупателями недвижимости, по которым предусмотрена рассрочка платежа и темпы строительства опережают график платежей. Активы по договорам переходят в состав торговой дебиторской задолженности, когда права становятся безусловными.

Обязательства по договорам представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей и начисленные суммы значительного компонента финансирования.

Пояснения значительных изменений в балансах активов и обязательств по договорам в течение отчетного года представлены в таблице ниже.

млн.руб.	2018		2017	
	Активы по договорам	Обязательства по договорам	Активы по договорам	Обязательства по договорам
Выручка, признанная в отчетном году, которая была включена в сальдо обязательств к уплате на начало года	-	18 011	-	19 239
Увеличение за счет денежных средств полученных и неденежного возмещения, за исключением сумм, признанных в составе выручки в течение года	-	(18 929)	-	(19 829)
Движения из договорных активов на начало года в дебиторскую задолженность	(248)	-	(103)	-
Увеличение как результат изменения в выполненном этапе строительства	1 120	-	189	-
Итого изменения в течение года	872	(918)	86	(590)

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

31 декабря 2018	2019	2020	2021	2022	2023	Итого
млн.руб.						
Жилая недвижимость	13 984	8 704	1 433	168	-	24 289
Подрядное строительство	854	-	-	-	-	854
Итого	14 838	8 704	1 433	168	-	25 143

31 декабря 2017	2018	2019	2020	2021	2022	Итого
млн.руб.						
Жилая недвижимость	13 951	6 050	870	701	5 068	26 640
Подрядное строительство	1 498	-	-	-	-	1 498
Итого	15 449	6 050	870	701	5 068	28 138

Группа применяет упрощение практического характера, которое включено в пункт 121 МСФО (IFRS) 15, и не раскрывает информацию об оставшихся обязательствах по договорам, с первоначальным ожидаемым сроком менее года.

7 Общехозяйственные и административные расходы

млн.руб.	2018	2017
Заработная плата и налоги на заработную плату	825	675
Услуги	695	603
Банковские услуги и комиссии	107	92
Ремонтно-эксплуатационные расходы	58	37
Амортизация	22	12
Аудиторские и консультационные услуги	48	28
Прочие налоги	90	36
Прочие расходы	260	291
Итого	2 105	1 774

8 Прочие расходы, нетто

млн.руб.	2018	2017
<i>Прочие доходы</i>		
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	7	5
Прибыль от выбытия основных средств	-	87
Прочие доходы	86	2
	93	94
<i>Прочие расходы</i>		
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов	(1 594)	-
Убыток от выбытия основных средств	(42)	-
Убыток от обесценения запасов	(233)	(690)
Расходы на благотворительность	(432)	(12)
Прочие расходы	(219)	(285)
	(2 520)	(987)
Прочие расходы, нетто	(2 427)	(893)

9 Затраты на персонал

млн.руб.	2018	2017
Заработная плата	1 403	1 293
Страховые взносы с оплаты труда	295	287
	1 698	1 580

Вознаграждение сотрудников за услуги, оказанные в течение года, признается на недисконтированной основе в качестве расходов в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Обязательство признается в сумме, запланированной к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты премиальных или других планов участия в прибыли, если Группа имеет существующую правовую или возникшую в результате прошлых событий обязанность по выплате этой суммы по результатам предоставленных работником услуг, и обязательство может быть надежно оценено. Затраты на персонал, который принимает участие в управлении Группы, осуществляются так же на уровне непосредственной материнской компании и конечной контролирующей стороны в отношении Группы.

Группа выплачивает фиксированные взносы в государственный пенсионный фонд Российской Федерации и не имеет никакого юридического или добровольного обязательства по выплате дополнительных сумм.

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года, расходы на оплату труда и взносы во внебюджетные фонды включались в стоимость производства в размере 630 млн. руб. (за 12 месяцев 2017 года: 598 млн. руб.). Остальная часть расходов на оплату труда входит в состав общехозяйственных и административных расходов (см. Примечание 7) и коммерческих расходов в сумме 243 млн. руб. (за 12 месяцев 2017 года: 307 млн. руб.).

10 Финансовые доходы и расходы

млн.руб.	2018	2017
Признанные в составе прибыли или убытка		
Финансовые доходы		
Процентные доходы по методу эффективной процентной ставки:		
- Процентный доход по банковским депозитам и расчетным счетам	671	523
- Процентный доход по займам выданным	375	284
- Процентный доход по дебиторской задолженности	31	79
- Амортизация дисконта по дебиторской задолженности	523	388
Итого процентные финансовые доходы	1 600	1 274
Доходы от списания кредиторской задолженности	83	6
Прочие финансовые доходы	-	5
Итого прочие финансовые доходы	83	11
Всего финансовые доходы	1 683	1 285
Финансовые расходы		
Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости:		
- Процентный расход (финансовый компонент по МСФО 15)	(1 305)	(869)
- Процентные расходы - расходы по кредитам и займам	(481)	-
- Процентные расходы по дисконтированию задолженности	(67)	-
Изменение резервов по авансам выданным	(2)	(86)
Расходы от списания дебиторской задолженности	(33)	(64)
Прочие финансовые расходы	(17)	(29)
Всего финансовые расходы	(1 905)	(1 048)
Чистые финансовые доходы/(расходы), признанные в составе прибыли или убытка	(222)	237

Кроме расходов по процентам, признанных в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, следующие суммы процентных расходов были включены в себестоимость строящейся недвижимости:

млн.руб.	2018	2017
Сумма затрат по процентным расходам, капитализированная в течение года	3 164	3 608
Средневзвешенная ставка капитализации	10,1%	10,1%

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года, расходы по процентам в размере 2 074 млн. руб. и значительному компоненту финансирования в размере 1 438 млн. руб. (за 12 месяцев 2017 года: 1 264 млн. руб. по процентам и 1 571 по значительному компоненту финансирования), которые были капитализированы в стоимость строящейся недвижимости, были включены в себестоимость продаж этих объектов недвижимости.

11 Расход по налогу на прибыль

Применяемая Группой ставка налогообложения доходов Российских компаний составляет 20% (в 2017 году: 20%).

млн.руб.	2018	2017
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	1 920	1 492
(Восстановлено)/доначислено за прошлые годы	(308)	39
	<u>1 612</u>	<u>1 531</u>
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц (Примечание 16)	(852)	870
Расходы по налогу на прибыль	<u>760</u>	<u>2 401</u>

Сверка расхода по налогу на прибыль и результатов умножения бухгалтерской прибыли на применимую ставку налога 20% (2017: 20%):

млн.руб.	2018	2017
Прибыль до налогообложения	2 762	9 337
Теоретическая сумма расходов по налогу на прибыль по ставке 20%	552	1 867
<i>Корректировки на:</i>		
(Восстановлено)/доначислено за прошлые годы	(308)	39
Эффект изменения ставки по налогу на прибыль в материнской компании*	(47)	(117)
Налоговые последствия расходов, не подлежащих вычету в налоговых целях	563	612
Расходы по налогу на прибыль	<u>760</u>	<u>2 401</u>

*Операции АО «Эталон ЛенСпецСМУ» в 2018 году облагались по ставке 16.5% в результате применения налоговой льготы. В декабре 2018 года в АО «Эталон ЛенСпецСМУ» налоговая ставка изменилась. Следовательно, с 1 января 2019 года ставка налога на прибыль будет увеличена с 16.5% до 20%. Данное изменение привело к расходу, связанному с переоценкой отложенных налоговых активов и обязательств, на сумму 172 млн. руб.

12 Основные средства

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года, амортизационные отчисления в размере 141 млн. руб. (за 12 месяцев 2017 года: 170 млн. руб.) были включены в состав себестоимости продаж, 28 млн. руб. (за 12 месяцев 2017 года: 45 млн. руб.) – в состав запасов в незавершенном строительстве, 22 млн. руб. (за 12 месяцев 2017 года: 12 млн. руб.) - в состав общехозяйственных и административных расходов и 9 млн. руб. (за 12 месяцев 2017: 5 млн. руб.) – в состав прочих операционных расходов.

млн.руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Земля	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость							
Остаток на 1 января 2017	765	1 950	61	63	114	920	3 873
Поступления	91	84	8	9	-	225	417
Выбытия	(264)	(62)	(10)	(17)	-	-	(353)
Трансферы	38	3	-	-	-	(41)	-
Остаток на 31 декабря 2017	630	1 975	59	55	114	1 104	3 937
Амортизация и убыток от обесценения							
Остаток на 1 января 2017	(195)	(1 194)	(36)	(45)	-	-	(1 470)
Амортизация за год	(65)	(155)	(8)	(4)	-	-	(232)
Амортизация по выбытиям	42	27	7	12	-	-	88
Остаток на 31 декабря 2017	(218)	(1 322)	(37)	(37)	-	-	(1 614)
Остаточная стоимость							
На 1 января 2017	570	756	25	18	114	920	2 403
На 31 декабря 2017	412	653	22	18	114	1 104	2 323
млн.руб.							
Первоначальная стоимость							
Остаток на 1 января 2018	630	1 975	59	55	114	1 104	3 937
Поступления	194	52	12	38	4	17	317
Выбытия	(63)	(45)	(9)	(7)	-	-	(124)
Трансферы	1 049	-	-	-	-	(1 049)	-
Остаток на 31 декабря 2018	1 810	1 982	62	86	118	72	4 130
Амортизация и убыток от обесценения							
Остаток на 1 января 2018	(218)	(1 322)	(37)	(37)	-	-	(1 614)
Амортизация за год	(70)	(112)	(7)	(11)	-	-	(200)
Амортизация по выбытиям	63	43	8	6	-	-	120
Остаток на 31 декабря 2018	(225)	(1 391)	(36)	(42)	-	-	(1 694)
Остаточная стоимость							
На 1 января 2018	412	653	22	18	114	1 104	2 323
На 31 декабря 2018	1 585	591	26	44	118	72	2 436

13 Инвестиционная недвижимость

млн.руб.	2018	2017
Первоначальная стоимость		
Остаток на 1 января	822	1 045
Выбытие	(8)	(223)
Остаток на 31 декабря	814	822
Накопленная амортизация и убыток от обесценения		
Остаток на 1 января	(484)	(464)
Амортизация за год	(21)	(24)
Выбытие	1	4
Остаток на 31 декабря	(504)	(484)
Балансовая стоимость на 1 января	338	581
Балансовая стоимость на 31 декабря	310	338

Инвестиционная недвижимость Группы представляет собой различную коммерческую недвижимость. Группа учитывает инвестиционную недвижимость по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Группа определяет справедливую стоимость инвестиционной недвижимости на ежегодной основе. По состоянию на 31 декабря 2018 года справедливая стоимость составила 463 млн. руб. и была рассчитана на основе дисконтированных денежных потоков от использования имущества с использованием доходного подхода. В течение 12 месяцев 2018 года Группа не признавала убытков от обесценения инвестиционной стоимости (12 месяцев 2017 года - не признавала).

14 Инвестиции в ассоциированные компании

Ассоциированные компании, учтенные по методу долевого участия:

Наименование компании, страна регистрации и ведения бизнеса	Вид деятельности	Эффективный процент участия в	
		31 декабря 2018	31 декабря 2017
АО «Затонское», Россия	Заказчик-Застройщик	49,42%	49,42%

Информация об изменении инвестиций в ассоциированные компании в течение отчетного периода:

	Доля Группы	31 декабря 2018	Доля в чистой прибыли /убытке	Выбытия	Дивиденды выплаченные	01 января 2018
АО «Затонское»	49,42%	3 021	(115)	-	-	3 136
Итого		3 021	(115)	-	-	3 136

	Доля Группы	31 декабря 2017	Доля в чистой прибыли /убытке	Выбытия	Дивиденды выплаченные	01 января 2017
АО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	-	-	59	(237)	(5)	183
ЗАО «ЗСМ «Эталон»	-	-	3	(168)	-	165
АО «Затонское»	49,42%	3 136	(41)	-	-	3 177
АО «Новатор»	-	-	14	(49)	(2)	37
Итого		3 136	35	(454)	(7)	3 562

Сводная финансовая информация по каждой ассоциированной компании Группы представлена ниже. Эта информация отражает показатели финансовой отчетности ассоциированных компаний,

подготовленной по МСФО, с корректировками для целей учета методом долевого участия, но до корректировок по исключению нереализованных прибыли и убытка, возникающих по операциям Группы с ассоциированной компанией.

млн.руб.	31 декабря 2018			31 декабря 2017		
	Итого активы	Итого обязательства	Капитал	Итого активы	Итого обязательства	Капитал
АО «Затонское»	15 944	9 828	6 116	18 620	12 272	6 348

млн.руб.	2018		2017	
	Выручка	Чистая прибыль/ (убыток)	Выручка	Чистая прибыль/ (убыток)
АО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	-	-	1 986	168
ЗАО «ЗСМ «Эталон»	-	-	114	6
АО «Затонское»	6 677	(232)	6 461	(83)
АО «Новатор»	-	-	1 824	62

15 Долгосрочные финансовые вложения

млн.руб.	31 декабря 2018	31 декабря 2017
Банковские векселя, удерживаемые до погашения	-	199
Банковские векселя, амортизированная стоимость	199	-
Займы выданные, амортизированная стоимость	2 384	2 503
	2 583	2 702
Резерв по банковским векселям	(4)	-
Резерв по займам выданным	(43)	-
Итого	2 536	2 702

Информация о подверженности Группы кредитному, валютному и процентному рискам, возникающим в связи с прочими долгосрочными инвестициями, отражена в Примечании 27.

16 Отложенные налоговые активы и обязательства

(а) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

млн.руб.	Активы		Обязательства		Нетто-величина	
	31 декабря 2018	31 декабря 2017	31 декабря 2018	31 декабря 2017	31 декабря 2018	31 декабря 2017
Основные средства	78	80	(417)	(529)	(339)	(449)
Инвестиции	40	23	(213)	(212)	(173)	(189)
Запасы	3 838	2 494	(1 170)	(618)	2 668	1 876
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	830	486	(3 379)	(3 108)	(2 549)	(2 622)
Расходы будущих периодов	74	22	(504)	(358)	(430)	(336)
Займы и кредиты	17	16	(60)	(213)	(43)	(197)
Резервы	330	25	(80)	(66)	250	(41)
Обязательства по договорам и торговая и прочая кредиторская задолженность	1 137	2 239	(1 010)	(1 831)	127	408
Налоговый убыток перенесенный	74	106	(1)	-	73	106
Прочее	-	-	(114)	-	(114)	-
Налоговые активы (обязательства)	6 418	5 491	(6 948)	(6 935)	(530)	(1 444)
Зачет отложенных налоговых активов и обязательств	(2 594)	(5 174)	2 594	5 174	-	-
Чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)	3 824	317	(4 354)	(1 761)	(530)	(1 444)

(b) Движение временных разниц в течение периода

млн.руб.	1 января 2018	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны в капитале	Приобретено/ (выбыло)	31 декабря 2018
Основные средства	(449)	110	-	-	(339)
Инвестиции	(189)	2	14	-	(173)
Запасы	1 876	792	-	-	2 668
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	(2 622)	25	48	-	(2 549)
Расходы будущих периодов	(336)	(94)	-	-	(430)
Займы и кредиты	(197)	154	-	-	(43)
Резервы	(41)	291	-	-	250
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	408	(281)	-	-	127
Налоговый убыток перенесенный	106	(33)	-	-	73
Прочее	-	(114)	-	-	(114)
	(1 444)	852	62	-	(530)

млн.руб.	1 января 2017	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны в капитале	Приобретено/ (выбыло)	31 декабря 2017
Основные средства	(472)	23	-	-	(449)
Инвестиции	(43)	(146)	-	-	(189)
Запасы	1 397	532	-	(53)	1 876
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	(1 468)	(1 113)	(39)	(2)	(2 622)
Расходы будущих периодов	(274)	(62)	-	-	(336)
Займы и кредиты	(44)	(153)	-	-	(197)
Резервы	102	(217)	-	74	(41)
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	170	264	-	(26)	408
Налоговый убыток перенесенный	106	2	-	(2)	106
	(526)	(870)	(39)	(9)	(1 444)

17 Запасы

млн.руб.	31 декабря 2018	31 декабря 2017
<i>Запасы в стадии строительства</i>		
Собственные квартиры в стадии строительства	34 176	38 970
Встроенные коммерческие помещения в стадии строительства	3 670	5 039
Места в паркингах в стадии строительства	8 939	7 395
	<u>46 785</u>	<u>51 404</u>
Резерв под обесценение запасов в стадии строительства	(2 173)	(1 894)
<i>Итого запасы в стадии строительства</i>	<u>44 612</u>	<u>49 510</u>
<i>Запасы - готовая продукция</i>		
Собственные квартиры	9 158	8 927
Встроенные коммерческие помещения	4 594	3 595
Места в паркингах	2 394	2 607
	<u>16 146</u>	<u>15 129</u>
Резерв под обесценение готовой продукции	(509)	(555)
<i>Итого запасы - готовая продукция</i>	<u>15 637</u>	<u>14 574</u>
<i>Прочие запасы</i>		
Строительные материалы	31	55
Прочее	97	44
	<u>128</u>	<u>99</u>
Резерв под обесценение прочих запасов	-	-
<i>Итого прочие запасы</i>	<u>128</u>	<u>99</u>
Итого	<u>60 377</u>	<u>64 183</u>

(а) Бартерные сделки

Проект 1

Группа заключила сделки по приобретению земельных участков (3 очереди), в соответствии с условиями сделок часть цены приобретения должна быть оплачена путем передачи определенного процента квартир, построенных на этих земельных участках. В 2013 -2016 годах Группа признала земельный компонент строительного проекта в составе запасов по справедливой стоимости приобретенного земельного участка в сумме: в 2013 - 1 862 млн. руб., в 2014 - 3 835 млн. руб., в 2015 – 3 105 млн. руб., в 2016 – 222 млн. руб.

Справедливая стоимость земельных участков была определена независимым оценщиком на основе дисконтированных денежных потоков от строительства и продажи недвижимости.

Оценщиком были использованы следующие основные допущения:

- Потоки денежных средств прогнозировались на основе бизнес-планов для строительства жилой недвижимости;
- Темпы инфляции – в пределах 4,5%-6,4% годовых, ставка инфляции в данных пределах использовалась в зависимости от года признания земельного компонента;

- Ставки дисконтирования – в пределах 11,5% - 25% годовых, ставка дисконтирования в данных пределах использовалась в зависимости от года, в котором был признан земельный компонент, и стадии реализации проекта.

Проект 2

Группа заключила сделки по приобретению инвестиционных прав на земельные участки, в соответствии с условиями сделок часть цены приобретения должна быть оплачена путем передачи определенного процента квартир, построенных на этих земельных участках. В 2016 году Группа признала земельный компонент строительного проекта в составе запасов по справедливой стоимости приобретенных инвестиционных прав.

Справедливая стоимость инвестиционных прав в сумме 4 522 млн. руб. была определена на основе дисконтированных денежных потоков от строительства и продажи недвижимости.

Оценщиком были использованы следующие основные допущения:

- Потоки денежных средств прогнозировались на основе бизнес-планов для строительства жилой недвижимости;
- Темпы инфляции – в пределах 4,5%-6,4% годовых;
- Ставки дисконтирования – в пределах 23% годовых.

Проект 3

Группа заключила сделки по приобретению инвестиционных прав на земельные участки, в соответствии с условиями сделок часть цены приобретения должна быть оплачена путем передачи определенного процента квартир, построенных на этих земельных участках. В 2017 году Группа признала земельный компонент строительного проекта в составе запасов по справедливой стоимости приобретенных инвестиционных прав.

Справедливая стоимость инвестиционных прав в сумме 4 395 млн. руб. была определена на основе дисконтированных денежных потоков от строительства и продажи недвижимости.

Оценщиком были использованы следующие основные допущения:

- Потоки денежных средств прогнозировались на основе бизнес-планов для строительства жилой недвижимости;
- Темпы инфляции – в пределах 2,5%-4% годовых;
- Ставки дисконтирования – в пределах 13% годовых.

Проект 4

Группа заключила сделки по приобретению инвестиционных прав на земельные участки, в соответствии с условиями сделок часть цены приобретения должна быть оплачена путем передачи определенного процента квартир, построенных на этих земельных участках. В 2017 году Группа признала земельный компонент строительного проекта в составе запасов по справедливой стоимости приобретенных инвестиционных прав.

Справедливая стоимость инвестиционных прав в сумме 1 800 млн. руб. была определена на основе дисконтированных денежных потоков от строительства и продажи недвижимости.

Оценщиком были использованы следующие основные допущения:

- Потоки денежных средств прогнозировались на основе бизнес-планов для строительства жилой недвижимости;
- Темпы инфляции – в пределах 2,5%-3,8% годовых;
- Ставки дисконтирования – в пределах 13% годовых.

Соответственно, на 31 декабря 2018 года стоимость земельных участков (Проект 1) оценена как описано выше и отнесена в себестоимость продаж проданных помещений в период 2013 - 2018 годы

в сумме 8 100 млн. руб., остаточная стоимость в сумме 442 млн. руб. включена в стоимость запасов готовой продукции и в сумме 482 млн. руб. в состав запасов в стадии строительства.

На 31 декабря 2018 года стоимость земельных участков (Проект 2) оценена как описано выше и отнесена к помещениям, проданным по договорам долевого участия, заключенным с 1 января 2017 года, и включена в себестоимость продаж в период 2017 - 2018 годы в сумме 1 585 млн. руб., остаточная стоимость в сумме 70 млн. руб. включена в стоимость запасов готовой продукции и в сумме 2 867 млн. руб. в состав запасов в стадии строительства.

На 31 декабря 2018 года стоимость земельных участков (Проект 3) оценена как описано выше и отнесена к помещениям, проданным по договорам долевого участия, заключенным с 1 января 2017 года, и включена в себестоимость продаж в период 2017 - 2018 года в сумме 2 381 млн. руб., остаточная стоимость в сумме 274 млн. руб. включена в стоимость запасов готовой продукции и в сумме 1 740 млн. руб. в состав запасов в стадии строительства.

На 31 декабря 2018 года стоимость земельных участков (Проект 4) оценена как описано выше и отнесена к помещениям, проданным по договорам долевого участия, заключенным с 1 января 2017 года, и включена в себестоимость продаж в период 2017 - 2018 годы в сумме 348 млн. руб., остаточная стоимость в сумме 1 452 млн. руб., включена в состав запасов в стадии строительства.

В ходе реализации ряда строительных проектов Группа должна построить, а затем передать объекты социальной инфраструктуры для городских властей. По состоянию на 31 декабря 2018 года стоимость объектов социальной инфраструктуры составляет 760 млн. руб. и включается в состав готовой продукции и незавершенного строительства (на 31 декабря 2017 года: 1 195 млн. руб.). Стоимость строительства объектов социальной инфраструктуры будет возмещена за счет реализации проектов, к которым они относятся.

(b) Резерв под обесценение запасов

Движение по резерву на обесценение запасов представлено ниже:

млн.руб.	2018	2017
Остаток на начало года, как указано ранее	2 449	1 759
Изменение резерва под обесценение запасов	233	690
Остаток на конец года	2 682	2 449

По состоянию на 31 декабря 2018 года тестирование чистой цены продажи выявило превышение себестоимости запасов над чистой ценой продажи на 2 682 млн. руб. (на 31 декабря 2017: 2 449 млн. руб.), соответствующий убыток был признан в составе прочих расходов, см. Примечание 8. Резерв на обесценение в сумме 2 682 млн. руб. относится к местам в паркинге.

Баланс мест в паркингах на 31 декабря 2018 года составил 11 333 млн. руб. (на 31 декабря 2017 года: 10 002 млн. руб.).

При начислении резерва под обесценение были использованы следующие основные допущения:

- Потоки денежных средств прогнозировались на протяжении ожидаемого периода продаж, равного периоду оборачиваемости, который определен на основании исторических данных о заключении договоров с покупателями;
- Ставки дисконтирования – в пределах 10.19% годовых;
- Темпы инфляции – в пределах 4-4,9% годовых;
- В случае отсутствия исторических данных по продажам мест в определенном паркинге Группа применяла исторические данные по местам в паркингах, признанных аналогами.

Определение чистой стоимости реализации мест в паркингах является оценочным суждением. Изменение основных использованных допущений, в частности ставки дисконтирования и периода оборачиваемости мест в паркинге, может иметь существенный эффект на сумму резерва.

(с) Передача в аренду помещений, классифицируемых как запасы

Группа временно сдает в аренду несколько помещений, классифицируемых в данной консолидированной отчетности как запасы. На 31 декабря 2018 года общая балансовая стоимость этих запасов была равна 438 млн. руб. (на 31 декабря 2017: 507 млн. руб.). Группа продолжает активно искать покупателей для этой недвижимости.

(d) Залоги

Запасы в сумме 1 215 млн. руб. переданы в залог под обеспечение обязательств по кредитам (см. Примечание 24) и в сумме 926 млн. руб. переданы в залог под обеспечение сделки по банковской гарантии (на 31 декабря 2017 года: 2 496 млн. руб. - под обеспечение обязательств по кредитам, 926 млн. руб. – под обеспечение сделки по банковской гарантии).

(е) Изменение в оценках

В течение 2018 года Группа провела пересмотр расчетных оценок, связанных с распределением определенных затрат на строительство между квартирами и коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенным в одном здании. В связи с изменением правил в Санкт-Петербурге, которые обязывают Группу сократить максимальное количество этажей в жилых зданиях и увеличить минимальное количество парковочных мест, Группа приняла решение о том, что в результате существующая оценка нуждается в пересмотре в связи с изменившимися обстоятельствами, на которых основывалась предыдущая оценка

Влияние этих изменений на выручку, которая признается в течение времени, себестоимость продаж и прочие расходы в текущем периоде, по сравнению с теми, которые были бы отражены, если бы применялись предыдущие расчетные оценки, является следующим:

млн.руб.	<u>2018</u>
Продажа квартир - переданные в течение времени	325
Себестоимость	(882)
Чистые прочие (расходы)/доходы	2 035
Расход по налогу на прибыль	<u>(296)</u>
Прибыль за год	<u>1 182</u>

Группа не раскрывает влияние на будущие периоды, так как оценка влияния не является практически осуществимой из-за неопределенности, связанной с темпом заключения договоров с покупателями квартир, коммерческих помещений и мест в паркингах в будущих периодах.

18 Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность

млн.руб.	31 декабря 2018	31 декабря 2017
Долгосрочная дебиторская задолженность		
Торговая дебиторская задолженность	2 779	3 107
Резерв по сомнительной торговой дебиторской задолженности	(41)	-
Долгосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва	2 738	3 107
Авансы, выданные поставщикам	1	1
Авансы, выданные связанным сторонам	-	103
Долгосрочные авансы выданные	1	104
Прочая дебиторская задолженность	86	43
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	313	185
Прочая долгосрочная дебиторская задолженность	399	228
Резерв по прочей дебиторской задолженности	(10)	-
Прочая долгосрочная дебиторская задолженность за вычетом резерва	389	228
Итого долгосрочная дебиторская задолженность	3 128	3 439
Краткосрочная дебиторская задолженность		
Торговая дебиторская задолженность	3 848	8 683
Торговая дебиторская задолженность связанных сторон	1 482	165
	5 330	8 848
Резерв по сомнительной торговой дебиторской задолженности	(189)	(415)
Краткосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва	5 141	8 433
Авансы, выданные поставщикам	6 816	9 002
Авансы, выданные связанным сторонам	2 674	4 148
	9 490	13 150
Резерв по сомнительным авансам выданным	(165)	(163)
Краткосрочные авансы выданные за вычетом резерва	9 325	12 987
НДС к возмещению	215	444
Налог на прибыль к возмещению	261	414
Активы по договорам	1 120	248
Прочие налоги к возмещению	10	10
Прочая дебиторская задолженность	350	1 875
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	825	732
	2 781	3 723
Резерв по прочей дебиторской задолженности	(266)	(65)
Прочая дебиторская задолженность за вычетом резерва	2 515	3 658
Итого краткосрочная дебиторская задолженность	16 981	25 078
Итого	20 109	28 517

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности раскрыта в примечании 27.

19 Краткосрочные финансовые вложения

млн.руб.	31 декабря 2018	31 декабря 2017
Банковские векселя, амортизированная стоимость	85	-
Займы выданные, амортизированная стоимость	436	586
	<u>521</u>	<u>586</u>
Резерв	(164)	(137)
Итого	<u>357</u>	<u>449</u>

Информация о подверженности Группы кредитному, валютному и процентному рискам, возникающим в связи с краткосрочными инвестициями, отражена в Примечании 27.

20 Денежные средства и их эквиваленты

млн.руб.	31 декабря 2018	31 декабря 2017
Денежные средства в банках, в рублях	11 762	5 271
Денежные средства в банках, в евро	-	8
Денежные средства в кассе	2	25
Переводы в пути	-	1
Краткосрочные депозиты (менее 3 месяцев)	6 108	2 405
Итого	<u>17 872</u>	<u>7 710</u>

Группа размещает свои денежные средства в российских банках – ПАО «Сбербанк», ПАО «Банк «Санкт-Петербург», АО «АЛЬФА-БАНК», ПАО «Банк ВТБ» и другие.

На 31 декабря 2018 года один из банков, в котором открыты текущие расчетные счета Группы, имеет рейтинг В1 согласно Moody's Investors Service. На 31 декабря 2018 года, денежные средства и их эквиваленты на счетах этого банка составили 3 238 млн. руб. (на 31 декабря 2017 года: 1 679 млн. руб.). На 31 декабря 2018 года Группа имеет непогашенные кредиты и займы в том же банке на сумму 1 000 млн. руб. (на 31 декабря 2017 года: 2 012 млн. руб.)

Подверженность Группы риску изменения процентных ставок и анализ чувствительности финансовых активов и обязательств раскрывается в Примечании 27.

21 Акционерный капитал

На 31 декабря 2018 года объявленный, выпущенный и полностью оплаченный акционерный капитал материнской компании Группы состоял из 10 501 000 акций, номинальной стоимостью 200 рублей за акцию (31 декабря 2017 г.: 10 501 000 акций).

Выпущенный и полностью оплаченный акционерный капитал:

	Количество акций, штук	Балансовая стоимость, млн. руб.
На 1 января 2017 года	10 501 000	2 101
На 31 декабря 2017 года	10 501 000	2 101
На 31 декабря 2018 года	10 501 000	2 101

Балансовая стоимость акционерного капитала учитывает инфляционный эффект в сумме 1 млн. руб., относящийся к прошлым периодам, в связи с наличием гиперинфляции в экономике Российской Федерации в период с начала 90-х годов по 31 декабря 2002 года.

Акционерами Компании по состоянию на 31 декабря 2018 года являлись:

Акционер	Количество акций, штук	Доля участия, %	Номинальная стоимость, млн. руб.	Балансовая стоимость млн. руб.
АО «ГК «Эталон»	10 500 985	100,00%	2 100	2 101
Прочие	15	0,00%	0	0
	10 501 000	100,00%	2 100	2 101

Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов дочерних компаний Группы определяется на основе их финансовых (бухгалтерских) неаудированных отчетностей, подготовленных в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности. По состоянию на 31 декабря 2018 года величина нераспределенной неаудированной прибыли компаний Группы, включая прибыль за отчетный год, составила 43 889 млн. руб. (на 31 декабря 2017 года: 46 850 млн. руб.). В течение 12 месяцев 2018 года Группа объявила и выплатила дивиденды в сумме 1 505 млн. руб. (в течение 12 месяцев 2017 года: 3 906 млн. руб.).

22 Неконтролирующие доли участия

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года, Группа приобрела доли в дочерних обществах. В результате сделок неконтролирующая доля участия уменьшилась на 4 млн. руб. (за 12 месяцев 2017 года: уменьшилась на 1 млн. руб.).

Следующая таблица содержит обобщенную информацию до исключения внутригрупповых расчетов в отношении каждого дочернего предприятия Группы, неконтролирующая доля участия в которых является существенной.

млн.руб.	31 декабря 2018					31 декабря 2017				
	АО «СПб МФТЦ»					Прочие индивидуально несущественные дочерние предприятия				
	29%	ООО «Золотая Звезда»	4,33%	Итого	ЗАО «СПб МФТЦ»	29%	ООО «Золотая Звезда»	4,56%	Итого	Прочие индивидуально несущественные дочерние предприятия
Неконтролирующая доля в процентах										
Внеоборотные активы	555	2 485			552		4 559			
Оборотные активы	1 322	4 900			1 332		4 507			
Долгосрочные обязательства	-	(2 278)			-		(1 931)			
Текущие обязательства	(16)	(175)			(18)		(2 702)			
Чистые активы	1 861	4 932			1 866		4 433			
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	540	214		867	541		202		112	855

млн.руб.	2018				2017				
	АО «СПб МФТЦ»	ООО «Золоты Звезда»	Прочие индивидуально несущественные дочерние предприятия	Итого	АО «ПУЛЬ»	ЗАО «СПб МФТЦ»	ООО «Золотая Звезда»	Прочие индивидуально несущественные дочерние предприятия	Итого
Выручка	29%	4,33%			50%	29%	4,56%		
Прибыль/(убыток)	60	2 296			404	62	7 256		
Общий совокупный доход/убыток	(6)	349			158	3	1 247		
Прибыль/(убыток), приходящая на контролирующую долю	(1)	16	1	16	79	1	57	(1)	136
Выкуп долей	-	(4)	-	(4)	(234)	-	-	-	(234)
Дивиденды	-	-	-	-	(53)	-	-	-	(53)
Денежные потоки от операционной деятельности	40	1 277			(128)	(29)	191		
Денежные потоки от инвестиционной деятельности	4	(150)			193	5	(553)		
Денежные потоки, использованные в финансовой деятельности	-	(265)			(106)	-	(118)		
Итого (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов	44	862			(41)	(24)	(480)		

23 Прибыль на акцию

Показатель прибыли на акцию рассчитывается как отношение чистой прибыли, приходящейся на акционеров Компании, к средневзвешенному количеству обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение периода, как показано ниже. Компания не имеет потенциальных обыкновенных акций, имеющих разводняющий эффект.

<i>Прибыль на акцию, если не указано другое</i>	2018	2017
Акции в обращении с 1 января	10 501 000	10 501 000
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	10 501 000	10 501 000
	2018	2017
Прибыль, приходящаяся на долю акционеров Компании, млн. руб.	1 986	6 800
Базовая и разводненная прибыль на акцию (рублей)	189,12	647,56

24 Кредиты и займы

Данное Примечание содержит информацию о договорных условиях предоставления Группе процентных кредитов и займов, отраженных по амортизируемой стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки раскрывается в Примечании 27.

млн.руб.	31 декабря 2018	31 декабря 2017
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Обеспеченные банковские кредиты	1 128	3 543
Необеспеченные банковские кредиты	7 844	6 183
Необеспеченные выпущенные облигации	8 302	9 932
Необеспеченные прочие займы	216	-
	17 490	19 658
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Краткосрочная часть обеспеченных банковских кредитов	208	4
Краткосрочная часть необеспеченных банковских кредитов	1 453	1 482
Краткосрочная часть необеспеченных выпущенных облигаций	1 689	36
Краткосрочная часть прочих необеспеченных займов	161	79
	3 511	1 601

Сверка движения обязательств с потоками денежных средств от финансовой деятельности в течение отчетного периода представлена ниже

млн.руб.	31 декабря 2017	Привлечение заемных средств	Погашение заемных средств	Прочие изменения	31 декабря 2018
Обеспеченные банковские кредиты	3 547	74	(2 285)	-	1 336
Необеспеченные банковские кредиты	7 665	4 583	(2 950)	(1)	9 297
Необеспеченные выпущенные облигации	9 968	-	-	23	9 991
Прочие необеспеченные займы	79	5	(1)	294	377
	21 259	4 662	(5 236)	316	21 001

(а) Условия погашения долга и график платежей

Условия и сроки платежей по непогашенным займам были следующими:

млн.руб.	Валюта	Номинальная процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2018		31 декабря 2017	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты							
Обеспеченный банковский кредит	рубль	КС БР + 1,5%	2020	-	-	3 547	3 547
Обеспеченный банковский кредит	рубль	11,75%	2022	802	802	2 287	802
Обеспеченный банковский кредит	рубль	9,50%	2020	332	332	332	332
Обеспеченный банковский кредит	рубль	9,50%	2020	202	202	126	126
Необеспеченные банковские кредиты							
Необеспеченный банковский кредит	рубль	9,70%	2021	9 297	9 297	7 665	7 665
Необеспеченный банковский кредит	рубль	КС БР + 1%	2021	1 542	1 542	2 003	2 003
Необеспеченный банковский кредит	рубль	8,70% - 8,90%	2021	1 502	1 502	1 001	1 001
Необеспеченный банковский кредит	рубль	8,80%	2020	1 300	1 300	1 246	1 246
Необеспеченный банковский кредит	рубль	9,00%	2019	1 000	1 000	1 300	1 300
Необеспеченный банковский кредит	рубль	8,74 - 9,00%	2020	1 200	1 200	1 000	1 000
Необеспеченный банковский кредит	рубль	9,00%	2018	-	-	-	-
Необеспеченный банковский кредит	рубль	8,75%	2021	501	501	1 000	1 000
Необеспеченный банковский кредит	рубль	8,70%	2022	501	501	50	50
Необеспеченный банковский кредит	рубль	КС БР + 1,75%	2021	250	250	-	-
Необеспеченный банковский кредит	рубль	КС БР + 1,75%	2021	500	500	50	50
Необеспеченный банковский кредит	рубль	8,75%	2018	-	-	-	-
Необеспеченный банковский кредит	рубль	10,10%	2019	-	-	12	12
Необеспеченный банковский кредит	рубль					3	3

млн.руб.	Валюта	Номинальная процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2018		31 декабря 2017	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Прочие необеспеченные займы и выпущенные облигации				10 416	10 368	10 115	10 047
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	8,95%	2022	5 021	4 994	5 020	4 985
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	11,85%	2021	5 018	4 997	5 016	4 983
Прочие необеспеченные займы	рубль	5,00%	2022	216	216	-	-
Прочие необеспеченные займы	рубль	0,00%	2019	156	156	-	-
Прочие необеспеченные займы	рубль	5,00%	2019	5	5	-	-
Прочие необеспеченные займы	рубль	9,00%	2018	-	-	78	78
Прочие необеспеченные займы	рубль	0,50%	2018	-	-	1	1
				21 049	21 001	21 327	21 259

Банковские кредиты обеспечены:

- Запасами остаточной стоимостью 1 215 млн. руб.;
- Залогом 100% (Ста процентов) долей в Уставном капитале компании ООО "УК "Дмитровская", что представляет собой 1 684 млн. руб. (на 31 декабря 2017: 1 512 млн. руб.) стоимости чистых активов;
- Залогом 100% (Ста процентов) долей в Уставном капитале компании ООО "Дайкар" что представляет собой 2 828 млн. руб. (на 31 декабря 2017: 1 655 млн. руб.) стоимости чистых активов;
- Залогом 100% (Ста процентов) долей в Уставном капитале компании ООО "ЛС-Риэлти", что представляет собой 749 млн. руб. (на 31 декабря 2017: 952 млн. руб.) стоимости чистых активов.

Условия банковских кредитных договоров требуют от Группы соблюдения определенных финансовых условий, которые рассчитываются на основе отдельных финансовых отчетностей определенных предприятий Группы. Ни одно из ограничений не было нарушено в течение отчетного периода.

25 Резервы

млн. руб.	Резерв на гарантийный ремонт	Резерв на перенесенные работы	Резерв на обременительные контракты	Итого
Остаток на 1 января 2018	58	1 608	-	1 666
Увеличение резерва	85	1 268	2	1 355
Использование резерва	(65)	(1 883)	-	(1 948)
Восстановление резерва	-	(192)	-	(192)
Остаток на 31 декабря 2018	78	801	2	881
Долгосрочные резервы	78	-	-	78
Краткосрочные резервы	-	801	2	803
	78	801	2	881

млн. руб.	Резерв на гарантийный ремонт	Резерв на перенесенные работы	Резерв на обременительные контракты	Итого
Остаток на 1 января 2017	70	1 525	-	1 595
Увеличение резерва	24	2 275	-	2 299
Использование резерва	(36)	(1 800)	-	(1 836)
Восстановление резерва	-	(392)	-	(392)
Остаток на 31 декабря 2017	58	1 608	-	1 666
Долгосрочные резервы	58	-	-	58
Краткосрочные резервы	-	1 608	-	1 608
	58	1 608	-	1 666

(а) Резерв на гарантийный ремонт

Резерв на гарантийный ремонт относится к жилым помещениям, проданным в течение отчетного года. Оценка резерва основывается на историческом опыте продаж аналогичных помещений. Группа ожидает, что расходы будут понесены в течение следующих трех лет после даты окончания отчетного года. Для производственных компаний, резерв на гарантийный ремонт относится к выполненным работам.

(б) Резерв на перенесенные работы

Резерв на перенесенные работы представляет собой обязательство Группы в отношении дополнительных расходов, связанных с благоустройством территории и другими работами после окончания строительства объектов недвижимости, выручка по которым признаётся в момент времени, но не в период времени. Резерв начисляется в момент окончания строительства и рассчитывается на основании исторических данных. Ожидается, что данные расходы будут понесены в течение года после отчетной даты.

26 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

млн.руб.	31 декабря 2018	31 декабря 2017
<i>Долгосрочная</i>		
Торговая кредиторская задолженность	48	1 855
Обязательства по договорам	-	6
Прочая кредиторская задолженность	817	1 240
	865	3 101
<i>Краткосрочная</i>		
Торговая кредиторская задолженность	3 406	6 010
Задолженность по НДС	621	433
Задолженность по заработной плате	113	67
Прочие налоги к уплате	57	58
Задолженность по налогу на прибыль	345	32
Обязательства по финансовой аренде	-	6
Прочая кредиторская задолженность	5 482	1 927
	10 024	8 533
Обязательства по договорам	24 467	23 549
	34 491	32 082
Итого	35 356	35 183

Обязательства по договорам включают в себя авансы, полученные от покупателей, в размере 3 753 млн. руб., которые будут закрыты более чем через 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2017 г.: 4 430 млн. руб.).

Долгосрочная прочая кредиторская задолженность и краткосрочная прочая кредиторская задолженность включают обязательство в сумме 3 879 млн. руб. (31 декабря 2017: 1 231 млн. руб.) по строительству объектов социальной инфраструктуры, признанное в составе запасов, себестоимости и прочих расходов, и обязательство перед городскими властями по аренде земельного участка и снятию запрета на строительство в сумме 1 371 млн. руб. (31 декабря 2017: 1 262 млн. руб.).

Примечание 27 раскрывает подверженность Группы валютному риску и риску ликвидности, в части торговой и прочей кредиторской задолженности.

27 Финансовые инструменты и управление финансовыми рисками

(а) Классификация и справедливая стоимость

Балансовая и справедливая стоимость финансовых активов и обязательства, включая их уровень в иерархии справедливой стоимости, показана в следующей таблице:

млн.руб.	Балансовая стоимость			Справедливая стоимость			
	Финансовые активы по амортизированной стоимости	Прочие финансовые обязательства	Всего	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Всего
31 декабря 2018							
Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости							
Финансовые активы по амортизированной стоимости (без учета налогов к возмещению и авансов поставщикам)	11 790	-	11 790	-	11 858	-	11 858
Банковские векселя	280	-	280	-	312	-	312
Денежные средства и их эквиваленты	17 872	-	17 872	17 872	-	-	17 872
	<u>29 942</u>	<u>-</u>	<u>29 942</u>	<u>17 872</u>	<u>12 170</u>	<u>-</u>	<u>30 042</u>
Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости							
Обеспеченные банковские кредиты	-	(1 336)	(1 336)	-	(1 363)	-	(1 363)
Необеспеченные банковские кредиты	-	(9 297)	(9 297)	-	(9 056)	-	(9 056)
Необеспеченные выпущенные облигации	-	(9 991)	(9 991)	(10 145)	-	-	(10 145)
Прочие необеспеченные займы	-	(377)	(377)	-	(326)	-	(326)
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	-	(9 866)	(9 866)	-	(9 533)	-	(9 533)
	<u>-</u>	<u>(30 867)</u>	<u>(30 867)</u>	<u>(10 145)</u>	<u>(20 278)</u>	<u>-</u>	<u>(30 423)</u>
31 декабря 2017							
Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости							
Финансовые активы по амортизированной стоимости (без учета налогов к возмещению и авансов поставщикам)	17 262	-	17 262	-	17 262	-	17 262
Банковские векселя	199	-	199	-	206	-	206
Денежные средства и их эквиваленты	7 710	-	7 710	7 710	-	-	7 710
	<u>25 171</u>	<u>-</u>	<u>25 171</u>	<u>7 710</u>	<u>17 468</u>	<u>-</u>	<u>25 178</u>
Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости							
Обеспеченные банковские кредиты	-	(3 547)	(3 547)	-	(3 506)	-	(3 506)
Необеспеченные банковские кредиты	-	(7 665)	(7 665)	-	(7 594)	-	(7 594)
Необеспеченные выпущенные облигации	-	(9 968)	(9 968)	(10 458)	-	-	(10 458)
Прочие необеспеченные займы	-	(79)	(79)	-	(79)	-	(79)
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	-	(11 134)	(11 134)	-	(11 018)	-	(11 018)
	<u>-</u>	<u>(32 393)</u>	<u>(32 393)</u>	<u>(10 458)</u>	<u>(22 197)</u>	<u>-</u>	<u>(32 655)</u>

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

- кредитный риск
- риск ликвидности
- рыночный риск

В данном примечании представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, о целях, политике и процедурах Группы в отношении оценки и управления рисками, а также информация об управлении капиталом Группы. Дополнительная информация количественного характера раскрывается по всему тексту данной консолидированной финансовой отчетности.

Система управления рисками

Политика Группы по управлению рисками разработана в целях выявления и анализа рисков, которым подвергается Группа, установления допустимых предельных значений риска, установления контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика по управлению рисками регулярно пересматривается с учетом изменения рыночной ситуации и деятельности Группы. Группа, используя стандарты и процедуры обучения и управления, создала упорядоченную и конструктивную систему контроля, в которой все работники понимают свои роли и обязанности.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае неисполнения клиентом или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск в основном связан с денежными средствами и их эквивалентами, депозитами в банках, а также с торговой и прочей дебиторской задолженностью покупателей.

Кредитный риск в отношении денежных средств и их эквивалентов, а также банковских депозитов управляется путем размещения средств в первую очередь в банках, перечисленных в Примечании 20.

Управление кредитным риском, связанным с торговой дебиторской задолженностью, которая возникает в результате продажи квартир физическим лицам, осуществляется путем обеспечения этой дебиторской задолженности за счет проданных квартир. Существенная доля таких продаж осуществляется на условиях предварительной оплаты.

Для управления кредитными рисками контрагентов - юридических лиц Группа разработала кредитную политику, согласно которой анализируется кредитоспособность каждого нового клиента, прежде чем ему будут предоставлены стандартные для Группы условия и сроки осуществления платежей и поставок.

(i) Торговая и прочая дебиторская задолженность

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого покупателя. По состоянию на 31 декабря 2018 года дебиторская задолженность от двух третьих сторон составила 298 млн. руб. и 229 млн. руб. или 3% и 2% от консолидированной торговой и прочей дебиторской задолженности Группы соответственно (на 31 декабря 2017 дебиторская задолженность от двух третьих сторон составила 1 311 млн. руб. и 732 млн. руб., или 9% и 5% от консолидированной торговой и прочей дебиторской задолженности Группы соответственно).

(ii) Кредитный риск

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину, подверженную кредитному риску. Максимальная величина кредитного риска на отчетную дату составляла:

млн.руб.	31 декабря 2018	31 декабря 2017
Финансовые активы по амортизированной стоимости		
Займы и дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов поставщикам)*	4 601	6 759
Банковские векселя	280	199
Денежные средства и их эквиваленты	17 872	7 710
	<u>22 753</u>	<u>14 668</u>

* представлено за вычетом дебиторской задолженности, возникающей при продаже недвижимости, которая обеспечена залогом проданной недвижимости (см. 3 с) iii)).

Информация о финансовых активах не включается в состав показателей активов отчетных сегментов, которые предоставляются ключевому управленческому персоналу Группы, см. Примечание 5. Активы сегментов, анализируемые Советом директоров, ограничены балансом запасов.

Максимальный уровень кредитного риска в отношении торговой дебиторской задолженности по состоянию на отчетную дату по группам покупателей был сосредоточен на промышленных потребителях – юридических лицах, включенных в сегмент «Подрядное строительство».

Убытки от обесценения

По состоянию на отчетную дату распределение торговой дебиторской задолженности по срокам давности было следующим:

млн.руб.	Всего сумма 31 декабря 2018	Резерв	Всего сумма 31 декабря 2017	Резерв
Непросроченная	7 575	(102)	10 598	-
Просроченная на 0-30 дней	123	(1)	425	-
Просроченная на 31-90 дней	104	(2)	117	-
Просроченная на 91-120 дней	17	(1)	57	-
Просроченная более 120 дней	290	(124)	758	(415)
	<u>8 109</u>	<u>(230)</u>	<u>11 955</u>	<u>(415)</u>

По состоянию на отчетную дату распределение займов выданных по срокам давности было следующим:

млн.руб.	Всего сумма 31 декабря 2018	Резерв	Всего сумма 31 декабря 2017	Резерв
Непросроченная	2 673	(70)	2 950	-
Просроченная на 0-30 дней	4	-	-	-
Просроченная на 31-90 дней	6	-	-	-
Просроченная на 91-120 дней	-	-	-	-
Просроченная более 120 дней	137	(137)	139	(137)
	<u>2 820</u>	<u>(207)</u>	<u>3 089</u>	<u>(137)</u>

Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности

В течение отчетного года движение по счету оценочного резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности было следующим. Сравнительные показатели за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2017 года, представляют собой резерв под обесценение, рассчитанный в соответствии с МСФО (IAS) 39.

млн.руб.	2018	2017
Остаток на 1 января	415	322
Корректировка первоначального применения МСФО (IFRS) 9	142	-
Остаток на 1 января по МСФО (IFRS) 9	557	322
Суммы списанные	(395)	(62)
Чистая переоценка резерва под убытки	68	155
Остаток на 31 декабря 2018	230	415

Уменьшению резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности в течение года, закончившегося 31 декабря 2018 года, способствовало списание безнадежной задолженности трех контрагентов в сумме 374 млн. руб., в то время как рост был вызван начислением резерва по договорам на строительство (рост резерва на 42 млн. руб).

Группа рассчитывает ожидаемый кредитный убыток в отношении торговой дебиторской задолженности в течение всего срока действия договора как на групповой, так и на индивидуальной основе. Все индивидуально значимые дебиторы оценивались на предмет обесценения индивидуально. Дебиторская задолженность, которая не обесценилась, затем коллективно оценивалась на предмет от обесценения. Активы, которые не были индивидуально значимы, были коллективно оценены на предмет обесценения. Коллективная оценка осуществлялась группировкой активов со схожими характеристиками риска.

При оценке коллективного обесценения Группа использовала историческую информацию, публикуемую агентством Moody's Investors Service о вероятностях дефолта (ВД) и убытках при дефолте (УД) для эмитентов с разными кредитными рейтингами и инструментов с разными сроками погашения. Для оценки вероятности дефолта контрагентов, Группа присваивала им рейтинги, сходные с классификацией Moody's Investors Service. Контрагентам, не имеющим официальных рейтингов, и не находящимся в стадии банкротства, присваивался спекулятивный рейтинг (speculative-grade). Контрагентам – связанным сторонам Группы, присваивался рейтинг, равный рейтингу материнской компании Группы (B1).

Группа определяет событие дефолта, в случае если финансовый актив просрочен более чем на 90 дней.

Группа создала резерв по торговой дебиторской задолженности, возникшей в результате продажи недвижимости, в соответствии с методологией, описанной в Примечании 3 (с) (iii)

В течение отчетного года никаких изменений в качестве обеспечения не произошло. Изменений в залоговой политике Группы в течение года не произошло.

В сравнительном периоде, Группа создала резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности, который представляет собой оценку возможных убытков в соответствии с МСФО (IAS) 39. Группа включила в резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности конкретный компонент убытков, связанный с индивидуально значимыми рисками.

Резерв под обесценение прочей дебиторской задолженности

В течение отчетного года движение по счету оценочного резерва под обесценение прочей дебиторской задолженности было следующим. Сравнительные показатели за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2017 года, представляют собой резерв под обесценение, рассчитанный в соответствии с МСФО (IAS) 39.

млн.руб.	2018	2017
Остаток на 1 января	65	51
Корректировка первоначального применения МСФО (IFRS) 9	104	-
Остаток на 1 января по МСФО (IFRS) 9	169	51
Суммы списанные	(11)	(44)
Чистая переоценка резерва под убытки	118	58
Остаток на 31 декабря 2018	276	65

Увеличению резерва под обесценение прочей дебиторской задолженности в течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года, в большей части способствовал рост просроченной прочей дебиторской задолженности третьих сторон в сумме 61 млн. руб., а также увеличение просроченной прочей дебиторской задолженности связанных сторон на 58 млн. руб., что привело к дополнительным расходам по доначислению резерва в сумме 118 млн. руб.

Резерв под обесценение финансовых вложений (займов выданных и банковских векселей)

В течение отчетного года движение по счету оценочного резерва под обесценение займов выданных и банковских векселей было следующим. Сравнительные показатели за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2017 года, представляют собой резерв под обесценение, рассчитанный в соответствии с МСФО (IAS) 39.

млн.руб.	2018	2017
Остаток на 1 января	137	137
Корректировка первоначального применения МСФО (IFRS) 9	68	-
Остаток на 1 января по МСФО (IFRS) 9	205	137
Чистая переоценка резерва под убытки	6	-
Остаток на 31 декабря 2018	211	137

Резерв под обесценение денежных средств и их эквивалентов

Группа оценила обесценение денежных средств и их эквивалентов на основе ожидаемого убытка за 12 месяцев, который отражает короткие сроки погашения обязательств. Группа считает, что ее денежные средства и их эквиваленты имеют низкий кредитный риск, основываясь на высоких кредитных рейтингах контрагентов. Группа применяет аналогичный подход к оценке ожидаемых кредитных убытков по денежным средствам и их эквивалентам по сравнению с ожидаемыми убытками по долговым ценным бумагам.

При первоначальном применении МСФО (IFRS) 9 Группа не признавала резерв под обесценение денежных средств и их эквивалентов по состоянию на 1 января 2018 года. Размер резерва не менялся в течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года.

Резерв под обесценение авансов, выданных поставщикам

В течение отчетного года движение по счету оценочного резерва под обесценение авансов, выданных поставщикам, которые выходят за рамки требований МСФО (IFRS) 9, было следующим:

млн.руб.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Остаток на 1 января	163	77
Суммы списанные	(3)	(69)
Чистая переоценка резерва под убытки	5	155
Остаток на 31 декабря 2018	<u>165</u>	<u>163</u>

(с) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Группа столкнется с трудностями при выполнении своих обязательств, связанных с финансовыми обязательствами, погашаемыми денежными средствами или иным финансовым активом. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы гарантировать, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации Группы.

Каждый год Группа готовит бюджет денежных средств в целях прогнозирования потенциального дефицита ликвидности, а также выявления источников покрытия такого дефицита.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая ожидаемые процентные платежи и исключая влияние соглашений о зачете. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ ниже, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств:

млн.руб.

31 декабря 2018

Непротраченные финансовые обязательства

Обеспеченные банковские кредиты	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	0-6 мес.	6-12 мес	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	Более 5 лет
Необеспеченные банковские кредиты	9 297	10 725	915	1 328	4 923	3 395	164	-	-
Необеспеченные выпущенные облигации	9 991	12 076	1 054	1 571	4 022	3 661	1 768	-	-
Прочие необеспеченные займы	377	391	170	5	-	14	202	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	9 866	10 043	5 819	705	2 038	1 380	47	54	-
	30 867	34 834	8 102	3 812	11 884	8 748	2 234	54	-

Поручительства выданные третьим сторонам

Поручительства выданные третьим сторонам (Примечание 30 (d))	293	293	293	-	-	-	-	-	-
	293	293	293	-	-	-	-	-	-

млн.руб.

31 декабря 2017

Непротраченные финансовые обязательства

Обеспеченные банковские кредиты	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	0-6 мес.	6-12 мес	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	Более 5 лет
Необеспеченные банковские кредиты	7 665	9 245	876	1 295	1 975	3 275	1 824	-	-
Необеспеченные выпущенные облигации	9 968	13 093	484	524	2 635	4 022	3 661	1 767	-
Прочие необеспеченные займы	79	79	16	63	-	-	-	-	-
Обязательства по финансовой аренде	6	6	6	-	-	-	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	11 128	11 642	6 123	1 888	3 287	262	48	33	1
	32 393	38 405	7 682	3 946	9 776	9 316	5 831	1 853	1

Поручительства выданные третьим сторонам

Поручительства выданные третьим сторонам (Примечание 30 (d))	960	960	960	-	-	-	-	-	-
	960	960	960	-	-	-	-	-	-

(d) Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации отдачи.

(i) Валютный риск

Группа не подвергается валютному риску в отношении кредитов и депозитов. Все сделки Группа осуществляет в функциональной валюте предприятий Группы - российских рублях.

(ii) Риск изменения процентной ставки

Риск изменения процентной ставки – это риск того, что изменения в переменных процентных ставках негативно повлияют на финансовые результаты Группы. Группа не использует производные финансовые инструменты для управления подверженностью риску изменения процентной ставки.

Структура

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

млн.руб.	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2018	31 декабря 2017
Финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	23 755	14 105
Финансовые обязательства	(19 250)	(17 928)
	4 505	(3 823)
Финансовые инструменты с переменной ставкой процента		
Финансовые обязательства	(1 751)	(3 337)
	(1 751)	(3 337)

Анализ чувствительности справедливой стоимости по финансовым инструментам с фиксированной процентной ставкой

Группа не учитывает какие-либо финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой процента по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на прибыль или убыток.

(e) Управлением капиталом

Совет директоров проводит политику поддержания устойчивой базы капитала с тем, чтобы сохранить доверие инвесторов, кредиторов и рынка, а также обеспечить будущее развитие бизнеса. Группа управляет своим капиталом так, чтобы предприятия Группы могли продолжать непрерывную деятельность, увеличивая прибыль акционеров путем оптимизации соотношения заемного и собственного капитала. Руководство Группы анализирует структуру капитала на регулярной основе. В рамках данного анализа руководство учитывает стоимость капитала и риски, связанные с ним.

Капитал Группы включает чистую задолженность (займы, описанные в Примечании 24, уменьшенные на величину денежных средств и их эквивалентов) и собственный капитал (включая выпущенный капитал и нераспределенную прибыль, как описано в Примечании 21). Группа не является объектом каких - либо внешних требований к структуре капитала.

Соотношение заемного и собственного капитала Группы по состоянию на конец отчетного года было следующим:

млн.руб.	31 декабря 2018	31 декабря 2017
Итого долговые обязательства	21 001	21 259
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов	(17 872)	(7 710)
Нетто величина долговых обязательств	3 129	13 549
 Итого собственный капитал	 49 818	 49 806
Отношение долговых обязательств к собственному капиталу	6%	27%

28 Операционная аренда

Платежи по нерасторгаемым договорам операционной аренды следующие:

млн.руб.	31 декабря 2018	31 декабря 2017
Менее года	753	459
От 1 до 5 лет	2 017	917
Свыше 5 лет	72	78
	2 842	1 454

Группа арендует ряд земельных участков для строительства жилых и коммерческих помещений для продажи, а также земельные участки, занятые собственными производственными и офисными помещениями по договорам операционной аренды.

Арендные платежи за земельные участки, на которых строятся жилые и коммерческие помещения, капитализируются в стоимость строительства этих помещений.

Подобные договоры, как правило, действуют в период строительства помещений. Арендные платежи обычно ежегодно увеличиваются, что отражает рыночные тенденции.

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года, арендная плата в сумме 35 млн. руб. (за 12 месяцев 2017 года: 19 млн. руб.) была признана в качестве расхода в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в отношении операционной аренды, в то время как 1 214 млн. руб. (12 месяцев 2017 года: 480 млн. руб.) были капитализированы в стоимость строящихся жилых и коммерческих помещений.

29 Обязательства по капитальным затратам

По состоянию на 31 декабря 2018 и 31 декабря 2017 года Группа не имеет обязательств по осуществлению капитальных затрат.

30 Условные активы и обязательства

(а) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не являются общедоступными. Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками бизнеса, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенным объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь адекватного страхового покрытия,

существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Судебные разбирательства

В течение отчетного года Группа была вовлечена в ряд судебных разбирательств, возникших в ходе обычного ведения бизнеса, как в качестве истца, так и в качестве ответчика. По мнению руководства, отсутствуют судебные разбирательства или поданные иски, которые могли бы иметь существенное влияние на результаты деятельности или финансовое положение Группы, и которые не были включены или раскрыты в Примечаниях к настоящей консолидированной финансовой отчетности.

(c) Условные налоговые обязательства

Налоговая система Российской Федерации, будучи относительно новой, 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 году 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.

(d) Гарантии

По состоянию на 31 декабря 2018 года в рамках основной хозяйственной деятельности Группа выдала поручительства в обеспечение обязательств связанных сторон на общую сумму 293 млн. руб., согласно договорам поручительства (по состоянию на 31 декабря 2017: 960 млн. руб.).

31 Операции со связанными сторонами

(a) Операции с участием руководящих сотрудников и членов их семей

(i) Вознаграждения руководящим сотрудникам

Вознаграждения, полученные ключевыми руководящими сотрудниками в отчетном году, составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал (см. Примечание 9).

млн.руб.	2018	2017
Заработная плата и премии	140	58
	<u>140</u>	<u>58</u>

(ii) Прочие операции

Продажи ключевым руководящим сотрудникам раскрываются ниже:

млн.рублей	Стоимость сделки		Непогашенная задолженность	
	2018	2017	31 декабря 2018	31 декабря 2017
Продажа квартир и помещений	16	5	11	7
	<u>16</u>	<u>5</u>	<u>11</u>	<u>7</u>

(b) Операции с прочими связанными сторонами

Информация об операциях Группы с прочими связанными сторонами представлена в следующих таблицах.

(i) Выручка и прочие доходы

млн.руб.	Стоимость сделки		Непогашенная задолженность	
	2018	2017	31 декабря 2018	31 декабря 2017
Материнская компания	39	77	1	2
Ассоциированные компании	45	199	-	83
Связанные стороны под контролем акционера	2 724	624	661	896
	<u>2 808</u>	<u>900</u>	<u>662</u>	<u>981</u>

Все расчеты по операциям со связанными сторонами подлежат урегулированию денежными средствами. Вся эта задолженность является необеспеченной.

(ii) Расходы и капитализированные затраты

млн.руб.	Стоимость сделки		Непогашенная задолженность	
	2018	2017	31 декабря 2018	31 декабря 2017
Материнская компания	610	450	(28)	(68)
Ассоциированные компании	-	3 206	1 820	2 090
Связанные стороны под контролем акционера	14 828	9 244	(2 580)	(865)
	<u>15 438</u>	<u>12 900</u>	<u>(788)</u>	<u>1 157</u>

Все расчеты по операциям со связанными сторонами подлежат урегулированию денежными средствами. Вся эта задолженность является необеспеченной.

Общая сумма вознаграждения за услуги по управлению, оказанные АО ГК «Эталон», за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года, составила 398 млн. руб. (за 12 месяцев 2017 года: 287 млн. руб.)

(iii) Займы

млн.руб.	Сумма займов		Непогашенная задолженность	
	2018	2017	31 декабря 2018	31 декабря 2017
Займы выданные				
Ассоциированные компании	-	155	-	492
Связанные стороны под контролем акционера	974	2 594	2 539	2 367
Займы полученные				
Ассоциированные компании	-	-	-	-
Связанные стороны под контролем акционера	-	(149)	(377)	-
	<u>974</u>	<u>2 600</u>	<u>2 162</u>	<u>2 859</u>

По состоянию на 31 декабря 2017 года непогашенная задолженность по займу полученному от связанной стороны под контролем акционера в сумме 377 млн. руб. отражена в составе прочей кредиторской задолженности.

Займы, полученные от предприятий, подконтрольных материнскому предприятию Группы, являются процентными и подлежат погашению в сроки, указанные в договорах. Условия погашения долга и графики платежей раскрываются в Примечании 24.

Справедливая стоимость займов была определена как приведенная стоимость ожидаемых в будущем потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента. Сумма дисконта была отнесена в нераспределенную прибыль в Капитале

По состоянию на отчетную дату распределение займов выданных по срокам погашения было следующим:

млн.руб.	Год погашения	31 декабря 2018		Год погашения	31 декабря 2017	
		Процентная ставка	Сумма займа		Процентная ставка	Сумма займа
Займы выданные						
Ассоциированные компании	-	-	-	2020	15%	330
Ассоциированные компании	-	-	-	2022	3%-15%	162
Связанные стороны под контролем акционера	2019	5-13%	88	2018	5%-10%	36
Связанные стороны под контролем акционера	2020	14-15%	1 819	2019	13%-15%	179
Связанные стороны под контролем акционера	2021	0%	395	2020	14-15%	1 760
Связанные стороны под контролем акционера	2025	13%	237	2021	5%	392
			<u>2 539</u>			<u>2 859</u>

32 Дочерние предприятия

Существенные дочерние предприятия

Основными дочерними компаниями являются ООО «ЭталонАктив», ЗАО «СПб МФТЦ», ООО «Дайкар», ООО «УМ «Эталон», ООО «ЖК Московский», ООО «УК «Дмитровская», ООО «Золотая Звезда», ООО «ЛС-Риэлти».

33 События после отчетной даты

(а) Финансовые события

После отчетной даты Группа осуществила выплату кредита на сумму 250 млн. руб.

После отчетной даты Группа выдала займы связанным сторонам на общую сумму 55 млн. руб. по ставке 12,6% со сроком погашения в 2025 году.