

ПАО «ГК «Самолет»

**Консолидированная финансовая отчетность
за 2018 год
и аудиторское заключение независимых
аудиторов**

Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов	3
Консолидированный отчет о финансовом положении	11
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	13
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	14
Консолидированный отчет о движении денежных средств	15
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	17



Аудиторское заключение независимых аудиторов

Акционерам и Совету Директоров ПАО «ГК «Самолет»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ПАО «ГК «Самолет» (далее – «Компания») и его дочерних предприятий (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 собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, 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: ПАО «ГК «Самолет».
Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц
за № 1187746590283.
Москва, Россия.

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

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628.

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

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.

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

См. примечания 9 и 31 (b) к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Группа применяет МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» с 2017 года, согласно которому выручка по договорам долевого участия признается в большинстве случаев в течение времени с учетом значительного компонента финансирования.</p> <p>Выручка, признаваемая в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору, рассчитывается по методу ресурсов. Прогнозирование затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения, предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений, а также подвержено неопределенности в связи с волатильностью экономической ситуации, изменениями в законодательстве и длительностью операционного цикла. Кроме того, расчеты выручки и значительного компонента финансирования, а также распределение общих затрат в себестоимость объекта недвижимости являются сложными и оказывают существенное влияние на консолидированную финансовую отчетность.</p>	<p>Мы проанализировали учетную политику Группы по признанию выручки, а также методологию, использованную руководством при расчете выручки, себестоимости реализации и значительного компонента финансирования.</p> <p>Мы выборочно сравнили составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности по договору, с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации. Мы сравнили стоимость строительства квадратного метра в бюджете выбранных проектов со сложившейся стоимостью квадратного метра в завершенных проектах и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям.</p> <p>Мы протестировали средства контроля за отражением фактически понесенных расходов на строительство.</p> <p>Помимо прочих процедур в отношении затрат мы на выборочной основе соотнесли понесенные расходы с подтверждающими документами.</p> <p>Мы пересчитали степень выполнения обязанности по выбранным группам договоров в разрезе корпусов в</p>

	<p>проектах.</p> <p>На выборочной основе мы сверили исходные данные в расчетах выручки с договорами долевого участия.</p> <p>Мы убедились, что применяемые ставки дисконтирования соответствуют процентным ставкам, доступным сторонам, получающим финансирование, выборочно проверили математическую точность расчетов значительного компонента финансирования и величину процентных расходов, включенных в себестоимость строительства. Мы протестировали формирование цены сделки по договору и сумму, признанную в выручке от реализации объектов недвижимости в отчетном периоде, по выбранным группам договоров в разрезе корпусов проектов.</p>
<p>Возмещаемость запасов</p>	
<p>См. примечание 16 к консолидированной финансовой отчетности.</p>	
<p>Ключевой вопрос аудита</p>	<p>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</p>
<p>Запасы Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года составляют существенную величину в размере 47 677 миллионов рублей, и в основном представлены непроданными объектами недвижимости в строящихся проектах, непризнанной в себестоимости реализации по степени готовности величиной земельных участков в части реализованных объектов, а также земельными участками, готовящимися под строительство.</p> <p>В ходе подготовки консолидированной финансовой отчетности Группа провела анализ запасов с целью выявления объектов, балансовая стоимость которых на отчетную дату превышает чистую возможную цену продажи, на основе моделей прогнозируемых чистых</p>	<p>Помимо прочих процедур, мы проанализировали модели прогнозируемых чистых денежных потоков проектов, лежащие в основе выявления проектов, объекты в которых могут быть проданы с отрицательной или низкой доходностью, а также на основе которых рассчитывается чистая возможная цена продажи.</p> <p>Мы критически оценили использованные ключевые входящие данные в модели, включая:</p> <ul style="list-style-type: none"> — на выборочной основе мы сопоставили составляющие затрат на строительство в моделях с характеристиками проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации, и

<p>денежных потоков проектов.</p> <p>Анализ по выявлению обесценения и определение его величины по состоянию на 31 декабря 2018 года потребовали больших трудозатрат и значительного профессионального суждения. Расчет чистой возможной цены продажи основан на прогнозах и допущениях, изменения которых в связи с волатильностью экономической ситуации, изменениями в законодательстве и проектных решениях Группы могут привести к существенному изменению обесценения запасов, признанного в консолидированной финансовой отчетности Группы.</p>	<p>актуализированными бюджетами;</p> <ul style="list-style-type: none"> — мы сопоставили на выборочной основе актуализированные бюджеты строительства с предыдущими версиями бюджетов на предшествующие отчетные даты, получили и критически оценили объяснения руководства в отношении существенных изменений; — мы сравнили сформированные в моделях итоговые затраты на квадратный метр в выбранных проектах с понесенными затратами на квадратный метр в завершенных проектах Группы, имеющих схожие характеристики, и критически оценили объяснения руководства в отношении существенных расхождений; — на выборочной основе мы сравнили прогнозируемые цены продаж в строящихся объектах с фактическими ценами, предлагаемыми в открытом доступе Группой и конкурентами на сопоставимые объекты, учитывая возможные корректировки в зависимости от степени готовности корпуса. <p>Мы привлекли наших собственных специалистов по оценке для выборочной перепроверки результатов, сформированных моделями прогнозируемых чистых денежных потоков проектов, подготовленными руководством.</p>
<p>Резерв на расходы по завершению строительства</p>	
<p>См. примечания 21 и 5 (b) к консолидированной финансовой отчетности.</p>	
<p>Ключевой вопрос аудита</p>	<p>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</p>
<p>Существенная доля общих затрат, связанных с реализацией проектов и</p>	<p>Мы проанализировали процесс бюджетирования в Группе, лежащий в</p>

формирующих полную себестоимость строительства, может быть понесена после исполнения обязанности по договору с покупателем и признания соответствующей выручки, что происходит ввиду длительности строительства всего проекта.

В 2018 году Группа изменила метод учета резерва на завершение строительства, как описано в примечании 5 (b) к консолидированной финансовой отчетности, и применила новый подход ретроспективно, пересчитав сравнительные показатели.

По мере строительства объектов недвижимости Группа включает в себестоимость строительства на основании процента завершенности расходы в отношении строительства объектов социальной и прочей инфраструктуры, не переходящих в общедолевую собственность, и начисляет соответствующий резерв на завершение строительства, в случае если указанные расходы будут понесены позднее.

На 31 декабря 2018 года резерв на расходы по завершению строительства составляет 1 263 миллиона рублей.

Сумма резерва оценивается на каждую отчетную дату на основании актуализированных бюджетов и зависит от индивидуальных характеристик возводимых объектов инфраструктуры и оценок в отношении стоимости и сроков их строительства, для которых характерна существенная степень неопределенности. Соответственно, изменения в оценке допущений могут привести к существенному изменению балансовой величины резерва и связанных с ним показателей в консолидированной финансовой отчетности Группы.

основе прогнозирования затрат по завершению строительства и подход к распределению общих расходов на возводимые Группой и предназначенные для продажи объекты недвижимости.

На выборочной основе мы сравнили составляющие бюджетов строительства с характеристиками проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации и убедились, что в стоимость строительства включены затраты на возведение объектов инфраструктуры согласно разрешительной документации.

Мы сравнили на выборочной основе актуализированные бюджеты с предыдущими их версиями, использованными для целей расчета резерва на расходы по завершению строительства на предшествующую отчетную дату, получили и критически оценили объяснения руководства в отношении существенных изменений.

Мы сопоставили бюджетную стоимость строительства существенных объектов инфраструктуры с фактической стоимостью строительства аналогичных объектов в других проектах Группы.

Мы проанализировали начисление и использование резерва на расходы по завершению строительства в разрезе проектов.



Прочая информация

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

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

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

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

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

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

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

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

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

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



ПАО «ГК «Самолет»

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:



Фонарева Светлана

Акционерное общество «КПМГ»
Москва, Россия

16 мая 2019 года

тыс. руб.	Прим.	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года (пересчитано)	1 января 2017 года (пересчитано)
АКТИВЫ				
Основные средства		159 226	272 653	179 986
Нематериальные активы		83 404	118 560	104 557
Инвестиционная недвижимость	14	1 260 741	1 949 741	-
Прочие инвестиции	15	1 533 691	1 258 122	127 696
Отложенные налоговые активы	13	1 062 014	1 216 265	620 058
Внеоборотные активы		4 099 076	4 815 341	1 032 297
Запасы	16	47 677 300	37 147 441	41 312 429
Авансы выданные		5 609 772	1 518 909	1 880 982
Прочие инвестиции	15	1 061 254	660 495	4 460 666
Текущий налог на прибыль		266 429	235 063	10 156
Торговая и прочая дебиторская задолженность	17	1 186 228	935 494	1 436 111
НДС к возмещению		52 258	44 057	21 178
Денежные средства и их эквиваленты	18	2 976 545	3 310 340	3 084 342
Оборотные активы		58 829 786	43 851 799	52 205 864
Итого активов		62 928 862	48 667 140	53 238 161

тыс. руб.	Прим.	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года (пересчитано)	1 января 2017 года (пересчитано)
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Собственный капитал				
Уставный капитал	19	1 500 010	1 500 010	1 500 010
Нераспределенная прибыль		4 760 916	2 788 561	370 545
Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании		6 260 926	4 288 571	1 870 555
Итого собственного капитала		6 260 926	4 288 571	1 870 555
Обязательства				
Кредиты и займы	20	4 790 006	4 290 006	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	7 560 919	12 321 828	16 016 189
Отложенные налоговые обязательства	13	1 115 115	1 541 464	1 500 655
Долгосрочные обязательства		13 466 040	18 153 298	17 516 844
Краткосрочные обязательства				
Кредиты и займы	20	508 385	68 608	6 297 846
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	40 400 573	22 912 926	26 219 612
Резервы	21	1 308 034	2 661 610	1 129 799
Текущий налог на прибыль		102 782	250 031	203 505
Неконтролирующая доля в обществах с ограниченной ответственностью	25	882 122	332 096	-
Краткосрочные обязательства		43 201 896	26 225 271	33 850 762
Итого обязательств		56 667 936	44 378 569	51 367 606
Итого собственного капитала и обязательств		62 928 862	48 667 140	53 238 161

тыс. руб.	Прим.	2018	2017 (пересчитано)
Продолжающаяся деятельность			
Выручка	9	38 717 495	42 445 232
Себестоимость продаж		(30 563 915)	(35 686 544)
Валовая прибыль		8 153 580	6 758 688
Прочие доходы		581 375	436 146
Коммерческие расходы	10(a)	(1 990 537)	(1 668 286)
Административные расходы	10(b)	(2 125 293)	(1 611 925)
Обесценение инвестиционной недвижимости	14	(689 000)	-
Прочие расходы		(540 547)	(375 602)
Результаты операционной деятельности		3 389 578	3 539 021
Финансовые доходы	11	3 467 740	2 403 102
Финансовые расходы	11	(2 853 339)	(1 543 826)
Чистые финансовые доходы		614 401	859 276
Прибыль до налогообложения		4 003 979	4 398 297
Расход по налогу на прибыль	13	(885 704)	(859 161)
Прибыль и общий совокупный доход от продолжающейся деятельности		3 118 275	3 539 136
Прекращенная деятельность			
Прибыль от прекращенной деятельности		23 931	5 517
Общий совокупный доход за отчетный год		3 142 206	3 544 653
Прибыль и общий совокупный доход, причитающийся:			
Собственникам Компании		2 590 699	3 348 940
Держателям неконтролирующих долей		551 507	195 713
		3 142 206	3 544 653

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 16 мая 2019 года и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор

Евтушевский И.В.

Заместитель генерального директора по финансам и инвестициям

Караваев А.Е.

Показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 17 - 66, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

тыс. руб.

		Капитал, принадлежащий собственникам Компании				
	Прим.	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля участия	Итого собственного капитала
Остаток на 1 января 2017 года (отражено)		1 500 010	338 215	1 838 225	-	1 838 225
Корректировки	7	-	32 330	32 330	-	32 330
Остаток на 1 января 2017 года (пересчитано)		1 500 010	370 545	1 870 555	-	1 870 885
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год (пересчитано)		-	3 348 940	3 348 940	195 713	3 544 653
Эффект от выбытия дочернего предприятия	26(b)	-	253 282	253 282	136 383	389 665
Эффект от первоначального признания займов, выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости за вычетом налога на прибыль		-	(1 184 206)	(1 184 206)	-	(1 184 206)
Увеличение неконтролирующей доли в составе обязательств		-	-	-	(332 096)	(332 096)
Остаток на 31 декабря 2017 года (пересчитано)		1 500 010	2 788 561	4 288 571	-	4 288 571
Остаток на 1 января 2018 года (пересчитано)		1 500 010	2 788 561	4 288 571	-	4 288 571
Корректировка на дату первоначального применения МСФО (IFRS) 9 (за вычетом налога)	5(a)	-	(144 452)	(144 452)	-	(144 452)
Остаток на 1 января 2018 года (пересчитано)		1 500 010	2 644 109	4 144 119	-	4 144 119
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		-	2 590 699	2 590 699	551 507	3 142 206
Эффект от выбытия дочернего предприятия	26(a)	-	(23 467)	(23 467)	-	(23 467)
Приобретение дочерних предприятий с неконтролирующими долями	26(c)	-	-	-	10 741	10 741
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля		-	-	-	(12 222)	(12 222)
Эффект от первоначального признания займов, выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости за вычетом налога на прибыль		-	(348 424)	(348 424)	-	(348 424)
Объявленные дивиденды	19	-	(102 001)	(102 001)	-	(102 001)
Увеличение неконтролирующей доли в составе обязательств		-	-	-	(550 026)	(550 026)
Остаток на 31 декабря 2018 года		1 500 010	4 760 916	6 260 926	-	6 260 926

тыс. руб.	Прим.	2018	2017 (пересчитано)
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за год		3 142 206	3 544 653
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация		85 420	92 141
Чистые финансовые доходы	11	(614 401)	(859 276)
Обесценение инвестиционной недвижимости		689 000	-
Расход по налогу на прибыль	13	885 704	859 161
Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов		4 187 929	3 636 679
Уменьшение/(увеличение) запасов		3 992 912	(1 237 486)
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности и авансов выданных		(3 665 798)	(241 127)
Уменьшение торговой и прочей кредиторской задолженности		(770 247)	(2 192 256)
(Уменьшение)/увеличение резервов		(1 700 059)	1 531 811
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		2 044 737	1 497 621
Налог на прибыль уплаченный		(1 301 024)	(1 412 814)
Проценты уплаченные		(528 327)	(720 203)
Потоки денежных средств от/(использованные в) операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		215 386	(635 396)

тыс. руб.	Прим.	2018	2017 (пересчитано)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Проценты полученные		248 817	294 026
Денежные средства, полученные при приобретении дочерних обществ		90 528	-
Денежные средства, выбывшие при выбытии дочерних обществ		(15 105)	(3 270)
Поступления от продажи основных средств и нематериальных активов		84 216	-
Приобретение основных средств и нематериальных активов		-	(238 403)
Предоставление займов		(1 816 000)	(2 689 342)
Погашение займов		700 713	1 430 429
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(706 831)	(1 206 560)
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Привлечение заемных средств		1 000 000	4 639 931
Выплаты по заемным средствам		(866 894)	(2 571 977)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		133 106	2 067 954
Нетто (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов			
		(358 339)	225 998
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и денежные эквиваленты		24 544	-
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		3 310 340	3 084 342
Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря	18	2 976 545	3 310 340

Примечание	Стр.	Примечание	Стр.
1 Отчитывающееся предприятие	18	18 Денежные средства и их эквиваленты	34
2 Основы учета	18	19 Собственный капитал	35
3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности	19	20 Кредиты и займы	35
4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	19	21 Резервы	36
5 Изменения в учётной политике	21	22 Торговая и прочая кредиторская задолженность	37
6 Приобретение под общим контролем	23	23 Справедливая стоимость и управление рисками	37
7 Влияние изменения учетной политики приобретения под общим контролем	24	24 Дочерние предприятия	43
8 Операционные сегменты	27	25 Неконтролирующая доля участия	44
9 Выручка	27	26 Приобретение и выбытие дочерних предприятий	45
10 Доходы и расходы	28	27 Условные активы и обязательства	48
11 Нетто-величина финансовых доходов	28	28 Связанные стороны	50
12 Расходы на вознаграждение работникам	29	29 События после отчетной даты	50
13 Расход по налогу на прибыль	29	30 База для оценки	51
14 Инвестиционная недвижимость	32	31 Основные положения учетной политики	51
15 Прочие инвестиции	32	32 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию	64
16 Запасы	33	33 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	66
17 Торговая и прочая дебиторская задолженность	34		

1 Отчитывающееся предприятие

(а) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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. 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.

(б) Организационная структура и деятельность

ПАО «ГК «Самолет» (до 25 июня 2018 года - ООО «Группа компаний «Самолет»; с 25 июня 2018 года до 19 октября 2018 года – АО «ГК «Самолет») (далее – «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») включают российские общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Компания была создана 22 декабря 2014 года и зарегистрирована по адресу: 121108 Москва, ул. Ивана Франко, д.8.

Группа ведет проекты по строительству жилых микрорайонов в Москве, Московской и Ленинградской областях.

Непосредственной контролирующей компанией Группы по состоянию на 1 января и 31 декабря 2017 года являлась Самолет Девелопмент Пте. Лтд., зарегистрированная в Сингапуре.

Контролирующим акционером по состоянию на 31 декабря 2018 года является г-н М.Б. Кенин. По состоянию на 31 декабря и 1 января 2017 года конечными бенефициарами Группы были физические лица, правомочные управлять деятельностью Группы по своему собственному усмотрению и в своих собственных интересах, никто из которых не владел более 50% Компании. Операции со связанными сторонами раскрыты в Примечании 28.

2 Основы учета

(а) Заявление о соответствии МСФО

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

3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности

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

4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки регулярно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 9 – Выручка;
- Примечание 16 – Запасы;
- Примечание 21 - Резервы
- Примечание 26 – Приобретение и выбытие дочерних предприятий.

Информация о допущениях и неопределенности в отношении расчетных оценок, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуются существенно изменить отраженные в финансовой отчетности показатели, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 9 – Выручка;
- Примечание 13 – Расход по налогу на прибыль;
- Примечание 15 – Прочие инвестиции;
- Примечание 16 – Запасы;
- Примечание 21 – Резервы;
- Примечание 27 – Условные активы и обязательства.

Оценка справедливой стоимости

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

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

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

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

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

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в Примечаниях 14 и 23.

5 Изменения в учётной политике

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

Группа начала применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» 1 января 2018 года. Влияние первоначального применения этого стандарта, главным образом, подразумевает увеличение суммы убытков от обесценения, признанной в отношении финансовых активов.

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

В следующей таблице представлена общая информация о влиянии перехода на МСФО (IFRS) 9 на нераспределенную прибыль по состоянию на 1 января 2018 года.

тыс. руб.	Влияние, оказываемое в результате перехода на МСФО (IFRS) 9 1 января 2018 года
Нераспределенная прибыль	
Признание ожидаемых кредитных убытков в соответствии с МСФО (IFRS) 9	180 565
Соответствующий налог	(36 113)
Влияние по состоянию на 1 января 2018 года	144 452

Далее представлена информация о новых существенных положениях учетной политики, а также описание характера и влияния изменений в прежней учетной политике.

(i) Классификация и оценка финансовых активов и финансовых обязательств

МСФО (IFRS) 9 в значительной степени сохраняет существующие требования МСФО (IAS) 39 в отношении классификации и оценки финансовых обязательств. Однако стандарт упраздняет существующие в МСФО (IAS) 39 категории финансовых активов: удерживаемые до срока погашения, кредиты и дебиторская задолженность и имеющиеся в наличии для продажи.

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

Согласно МСФО (IFRS) 9 при первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый: по амортизированной стоимости; по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – инвестиции в долговые инструменты; по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – инвестиции в долевые инструменты; или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Предусмотренная МСФО (IFRS) 9 классификация финансовых активов, как правило, основана на бизнес-модели, в рамках которой осуществляется управление финансовым активом, и характеристиках относящихся к нему предусмотренных договором потоков денежных средств. Производные инструменты, встроенные в договоры, в которых основной договор является финансовым активом в сфере применения данного стандарта, никогда не отделяются от основного договора. Вместо этого весь гибридный договор оценивается на предмет классификации в соответствии со стандартом.

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

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

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток. При первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению классифицировать, без права последующей реклассификации, финансовый актив, который отвечает критериям оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или значительно уменьшить учетное несоответствие, которое иначе возникло бы.

Финансовый актив (если это не торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования и первоначально оценивается по цене сделки) первоначально оценивается по справедливой стоимости плюс сумма затрат по сделке, которые напрямую относятся к его приобретению.

(ii) 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 долевые инструменты. В соответствии с МСФО (IFRS) 9 кредитные убытки признаются раньше, чем в соответствии с МСФО (IAS) 39.

Информация о том, как Группа определяет ожидаемые кредитные убытки, приведена в Примечаниях 23 (b(ii)) и 31 (j(vii)).

(iii) Переход на новый стандарт

Изменения в учетной политике в результате перехода на МСФО (IFRS) 9 были применены ретроспективно, с использованием освобождения, 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 были признаны в составе нераспределенной прибыли. Соответственно, информация, представленная за 2017 год, как правило, отражает требования МСФО (IAS) 39, а не МСФО (IFRS) 9. А определение бизнес-модели, в рамках которой удерживается финансовый актив было произведено исходя из фактов и обстоятельств, существовавших на дату первоначального применения.

В следующей таблице поясняются исходные категории оценки в соответствии с МСФО (IAS) 39 и новые категории оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 9 для каждого класса финансовых активов Группы по состоянию на 1 января 2018 года, а также изменения в их балансовых величинах в результате перехода на МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 1 января 2018 года.

	Исходная классификация в соответствии с МСФО (IAS) 39	Исходная классификация в соответствии с МСФО (IAS) 39	Исходная балансовая стоимость в соответствии с МСФО (IAS) 39	Изменение оценки	Новая балансовая стоимость в соответствии с МСФО (IFRS) 9
Финансовые активы					
Торговая и прочая дебиторская задолженность	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	935 494	(7 215)	928 279
Прочие инвестиции	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	1 488 417	(229 702)	1 258 715
Прочие инвестиции	Займы и дебиторская задолженность	Справедливая стоимость через прибыль или убыток	430 200	56 352	486 552
Денежные и приравненные к ним средства	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	3 310 340	-	3 310 340
Всего финансовых активов			6 164 451	(180 565)	5 983 886

(b) Резервы на строительство социальных и инфраструктурных объектов

В 2018 году Группа пересмотрела порядок распределения расходов на строительство социальных и инфраструктурных объектов, не передаваемых в общедолевую собственность, и перестала включать данные расходы в расчет степени завершенности. Затраты на указанные объекты признаются пропорционально строящимся метрам в каждом доме с даты начала продаж по степени завершенности, рассчитанной для каждого дома. При этом строительство таких объектов может осуществляться позже чем возведение конкретного дома, и в таком случае признается резерв на завершение строительства. Ранее резерв создавался при реализации объектов в момент времени по расторгимым договорам.

Изменение в учетной политике было применено ретроспективно путем пересчета каждой из затронутых статей консолидированной финансовой отчетности за предыдущие периоды. В Примечании 7 приведена таблица с информацией о влиянии данных изменений на консолидированную финансовую отчетность Группы по состоянию на 31 декабря 2017 года и 1 января 2017 года и за 2017 год.

6 Приобретение под общим контролем

Во второй половине 2018 года материнская компания передала 99,99% долю ООО «Самолет Реал Эстейт», ранее приобретенного ею у Группы в 2016 году, как вклад в имущество Группы. Согласно принятой учетной политике Группа пересчитала показатели за текущий и прошлые периоды, как если бы дочернее предприятие было приобретено до 1 января 2017 года. Влияние приобретения на консолидированную финансовую отчетность Группы раскрыто в Примечании 7.

7 Влияние изменения учетной политики приобретения под общим контролем

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

тыс. руб.	Представлено в отчетности за предыдущий период	Корректировки		Пересчитано
		Резерв на завершение строительства	Приобретение под общим контролем	
Основные средства	271 425	-	1 228	272 653
Нематериальные активы	117 821	-	739	118 560
Инвестиционная недвижимость	1 949 741	-	-	1 949 741
Прочие инвестиции	1 800 581	-	(542 459)	1 258 122
Отложенные налоговые активы	1 156 260	-	60 005	1 216 265
Внеоборотные активы	5 295 828	-	(480 487)	4 815 341
АКТИВЫ				
Запасы	36 580 763	(445 772)	779 450	36 914 441
Авансы выданные	1 518 909	-	-	1 518 909
Прочие инвестиции	660 495	-	-	660 495
Текущий налог на прибыль	235 063	-	-	235 063
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 692 877	-	(524 383)	1 168 494
НДС к возмещению	29 187	-	14 870	44 057
Денежные средства и их эквиваленты	3 310 147	-	193	3 310 340
Оборотные активы	44 027 441	(445 772)	270 130	43 851 799
Итого активов	49 323 269	(445 772)	(210 357)	48 667 140
Собственный капитал				
Уставный капитал	1 500 010	-	-	1 500 010
Нераспределенная прибыль	2 618 898	228 420	(58 757)	2 788 561
Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании	4 118 908	228 420	(58 757)	4 288 571
Неконтролирующая доля	-	-	-	-
Итого собственного капитала	4 118 908	228 420	(58 757)	4 288 571
Обязательства				
Кредиты и займы	4 290 006	-	-	4 290 006
Торговая и прочая кредиторская задолженность	12 321 828	-	-	12 321 828
Отложенные налоговые обязательства	1 484 135	57 105	224	1 541 464
Долгосрочные обязательства	18 095 969	57 105	224	18 153 298
Кредиты и займы	68 608	-	-	68 608
Торговая и прочая кредиторская задолженность	24 047 652	(977 297)	(157 429)	22 912 926
Резервы	2 410 005	246 000	5 605	2 661 610
Текущий налог на прибыль	250 031	-	-	250 031
Неконтролирующая доля в обществах с ограниченной ответственностью	332 096	-	-	332 096
Краткосрочные обязательства	27 108 392	(731 297)	(151 824)	26 225 271
Итого обязательств	45 204 361	(674 192)	(151 600)	44 378 569
Итого собственного капитала и обязательств	49 323 269	(445 772)	(210 357)	48 667 140

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

тыс. руб.	Корректировки			Пересчитано
	Представлено в отчетности за предыдущий период	Резерв на завершение строительства	Приобретение под общим контролем	
Основные средства	178 617	-	1 369	179 986
Нематериальные активы	103 434	-	1 123	104 557
Прочие инвестиции	490 899	-	(363 203)	127 696
Отложенные налоговые активы	580 373	-	39 685	620 058
Внеоборотные активы	1 353 323	-	(321 026)	1 032 297
Запасы	40 618 088	-	694 341	41 312 429
Авансы выданные	1 880 982	-	-	1 880 982
Прочие инвестиции	4 460 666	-	-	4 460 666
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 921 030	-	(474 763)	1 446 267
НДС к возмещению	19 984	-	1 194	21 178
Денежные средства и их эквиваленты	3 083 667	-	675	3 084 342
Оборотные активы	51 984 417	-	221 447	52 205 864
Итого активов	53 337 740	-	(99 579)	53 238 161
Собственный капитал				
Уставный капитал	1 500 010	-	-	1 500 010
Нераспределенная прибыль	338 215	-	32 330	370 545
Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании	1 838 225	-	32 330	1 870 555
Неконтролирующая доля	-	-	-	-
Итого собственного капитала	1 838 225	-	32 330	1 870 555
Обязательства				
Кредиты и займы	-	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	16 016 189	-	-	16 016 189
Отложенные налоговые обязательства	1 500 517	-	138	1 500 655
Долгосрочные обязательства	17 516 706	-	138	17 516 844
Кредиты и займы	6 297 846	-	-	6 297 846
Торговая и прочая кредиторская задолженность	26 355 094	-	(135 482)	26 219 612
Резервы	1 126 364	-	3 435	1 129 799
Текущий налог на прибыль	203 505	-	-	203 505
Краткосрочные обязательства	33 982 809	-	(132 047)	33 850 762
Итого обязательств	51 499 515	-	(131 909)	51 367 606
Итого собственного капитала и обязательств	53 337 740	-	(99 579)	53 238 161

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

тыс. руб.	Корректировки			
	Представлено в отчетности за предыдущий период	Резерв на завершение строительства	Приобретение под общим контролем	Пересчитано
Выручка	41 872 266	1 077 163	93	42 949 522
Себестоимость продаж	(35 382 304)	(691 772)	(2 911)	(36 076 987)
Валовая прибыль	6 489 962	385 391	(2 818)	6 872 535
Прочие доходы	436 144	-	1	436 145
Коммерческие расходы	(1 666 586)	-	(1 700)	(1 668 286)
Административные расходы	(1 668 125)	-	(52 129)	(1 720 254)
Прочие расходы	(361 089)	-	(14 513)	(375 602)
Результаты операционной деятельности	3 230 306	385 391	(71 159)	3 544 538
Финансовые доходы	2 443 263	-	(40 161)	2 403 102
Финансовые расходы	(1 443 960)	(99 866)	-	(1 543 826)
Чистые финансовые доходы	999 303	(99 866)	(40 161)	859 276
Прибыль до налогообложения	4 229 609	285 525	(111 320)	4 403 814
Расход по налогу на прибыль	(822 289)	(57 105)	20 233	(859 161)
Прибыль и общий совокупный доход	3 407 320	228 420	(91 087)	3 544 653

Влияние изменений в учетной политике и приобретения под общим контролем на консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, было незначительным, включая выдачу внутригруппового займа в сумме 139 млн руб.

8 Операционные сегменты

Группа ведет строительство в одном географическом регионе и не выделяет в качестве отчетных сегментов различные виды продаж (коммерческой в жилых микрорайонах и жилой недвижимости). Таким образом, Руководство Группы считает, что все операции Группы относятся к одному сегменту. Продажи ни одному из покупателей не превысили 10% от выручки Группы.

9 Выручка

тыс. руб.	2017	
	2018	(пересчитано)
Выручка от реализации по ДДУ, признаваемая в момент времени	1 532 699	24 873 531
Выручка от реализации по ДДУ, признаваемая в течение времени	36 831 537	17 088 848
Выручка от реализации объектов недвижимости, строительство которых осуществлялось не Группой, признаваемая в момент времени	-	152 809
Прочая выручка	217 513	228 421
Итого выручка по договорам с покупателями	38 581 749	42 343 609
Арендный доход	135 746	101 623
	38 717 495	42 445 232

Обязательства по договорам долевого участия представлены авансовыми платежами полученными, расшифровка которых приведена в Примечании 22.

В выручке за 2018 год, была признана сумма в размере 11 016 322 тыс. руб., отраженная на 31 декабря 2017 года в составе обязательств по договорам с покупателями.

В течение двенадцати месяцев после 31 декабря 2018 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 22 908 194 тыс. руб. из совокупной величины обязательств по договорам, являющихся невыполненными (или частично невыполненными) на конец отчетного периода. Оставшуюся часть обязательств по договорам Группа ожидает признать в качестве выручки в течение двух лет после отчетной даты.

В 2018 году Группа признала выручку по квартирам, которые были переданы в оплату за приобретение земельных участков, в размере 3 715 454 тыс. руб. (2017 год: 8 143 965 тыс. руб.), что ориентировочно соответствовало их рыночной стоимости на момент заключения договора.

Выручка от реализации за 2018 год включает значительный компонент финансирования, определенный на основе процентных ставок, действующих на дату заключения договоров с покупателями от 10% до 13% (2017: от 13% до 15%).

Величина выручки, признаваемой в течение времени, определяется на основе степени готовности, расчет которой во многом зависит от размера расходов на завершение строительства, оценка которого может меняться в связи с неопределенностью, вызванной экономической волатильностью и возможным изменением в проектах.

10 Доходы и расходы

(a) Коммерческие расходы

тыс. руб.	2018	2017 (пересчитано)
Рекламные расходы	1 335 580	1 097 201
Оплата труда персонала	265 621	217 645
Социальные отчисления	69 648	51 498
Прочие расходы	319 688	301 942
	1 990 537	1 668 286

(b) Административные расходы

тыс. руб.	2018	2017 (пересчитано)
Оплата труда персонала	1 106 790	805 849
Социальные отчисления	235 955	149 797
Арендная плата	171 576	194 934
Консультационные услуги	185 195	186 932
Коммунальные и эксплуатационные расходы	89 269	51 915
Налог на добавленную стоимость	54 232	47 916
Амортизация	42 574	58 994
Канцелярские и офисные принадлежности	45 530	66 187
Прочие административные расходы	194 172	49 401
	2 125 293	1 611 925

11 Нетто-величина финансовых доходов

тыс. руб.	2018	2017 (пересчитано)
Финансовые доходы		
Процентные доходы	320 688	455 827
Процентный доход по краткосрочным депозитам	122 649	217 068
Эффект от модификации финансовых обязательств*	2 852 363	1 730 003
Доходы по курсовым разницам	59 605	204
Прочее	112 435	-
	3 467 740	2 403 102
Финансовые расходы		
Расходы по курсовым разницам	15 818	13 878
Процентные расходы**	4 977 091	6 709 447
Процентные расходы, капитализированные в запасы	(2 448 489)	(5 179 499)
Прочее	308 919	-
	2 853 339	1 543 826

- * В 2018 и 2017 годах финансовые обязательства Группы были существенно модифицированы, в результате чего старые инструменты были прекращены, а новые признаны:
- В 2017 году Группа пересогласовала условия оплаты за земельные участки, приобретенные в 2015 - 2016 годах, уменьшив стоимость по договору, но сократив график оплат до 2020-2021 с 2021-2022 годов. Ставка дисконтирования при признании нового инструмента составила 13,2%.
 - В 2018 году пересогласованная в 2017 году задолженность была дополнительно изменена в результате переговоров, в результате чего договорная стоимость была еще больше снижена, а срок погашения изменен на 2019 год. Оплата была произведена в 2019 году. Ставка дисконтирования на момент признания нового инструмента составила 11%.
 - Кроме того в 2018 году были пересогласованы платежи по другим земельным участкам, приобретенным в 2013 году, в результате чего договорная стоимость была увеличена, а сроки погашения увеличены с 2021 до 2029 года. Ставка дисконтирования на момент признания нового инструмента составила 9,1%.
- ** Процентные расходы включают проценты по займам и кредитам, начисленные в 2018 году в сумме 615 215 тыс. руб. (2017: 950 293 тыс. руб.).

12 Расходы на вознаграждение работникам

тыс. руб.	2017	
	2018	(пересчитано)
Оплата труда персонала	2 635 927	2 002 136
Отчисления в социальные фонды	640 822	482 588
	3 276 749	2 484 724

13 Расход по налогу на прибыль

(а) Суммы, признанные в составе прибыли или убытка

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

тыс. руб.	2017	
	2018	(пересчитано)
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(1 032 758)	(1 278 947)
	(1 032 758)	(1 278 947)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	147 054	419 786
	147 054	419 786
	(885 704)	(859 161)

Сверка эффективной ставки налога:

	2018		2017 (пересчитано)	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
	Прибыль до налогообложения	4 003 979	100%	4 398 297
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой ставке	(800 796)	(20%)	(879 659)	(20%)
Невычитаемые расходы	(112 957)	(3%)	(54 621)	(1%)
Резерв по налогу на прибыль	166 765	4%	(150 000)	(4%)
Непризнанный отложенный налоговый актив по убыткам текущего года	(156 256)	(4%)	(15 690)	(0%)
Эффект от использования налоговой льготы	17 540	0%	240 809	5%
	(885 704)	(22%)	(859 161)	(19%)

Изменение резерва по налогу на прибыль в 2018 году включает восстановление ранее начисленного резерва в размере 250 000 тыс. рублей по причине изменения оценки величины вероятного оттока денежных средств и дополнительные расходы по налогу на прибыль в отношении расчетов с контрагентами.

Изменение резерва по налогу на прибыль в 2017 году включает расходы в отношении операций между компаниями Группы в размере 250 000 тыс. руб. и восстановление резерва в размере 100 000 тыс. рублей в связи с истечением срока давности.

(b) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

тыс. руб.	Активы		Обязательства		Нетто-величина	
	2017		2017		2017	
	2018	(пересчитано)	2018	(пересчитано)	2018	(пересчитано)
Основные средства	-	-	(81 627)	(69 715)	(81 627)	(69 715)
Запасы	4 058 379	4 066 982	(9 617)	(37 902)	4 048 762	4 029 080
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20 956	213 854	(5 102 980)	(5 485 037)	(5 082 024)	(5 271 183)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	714 664	695 226	-	-	714 664	695 226
Прочие инвестиции	347 351	291 393	(227)	-	347 124	291 393
Налоговые активы/(обязательства)	5 141 350	5 267 455	(5 194 451)	(5 592 654)	(53 101)	(325 199)
Зачет налога	(4 079 336)	(4 051 190)	4 079 336	4 051 190	-	-
Чистые налоговые активы/(обязательства)	1 062 014	1 216 265	(1 115 115)	(1 541 464)	(53 101)	(325 199)

(с) **Изменение сальдо отложенного налога**

тыс. руб.	1 января 2018 года (пересчитано)	Признаны в составе прибыли или убытка	Влияние первоначаль- ного применения МСФО 9	Признано в составе капитала	Приобретение дочерних предприятий	31 декабря 2018 года
Основные средства	(69 715)	(11 912)	-	-	-	(81 627)
Запасы	4 029 080	19 682	-	-	-	4 048 762
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(5 271 183)	189 159	-	-	-	(5 082 024)
Прочие инвестиции	291 393	(43 952)	36 113	63 568	-	347 124
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	695 226	(5 925)	-	-	25 363	714 663
	(325 199)	147 054	36 113	63 568	25 363	(53 101)

тыс. руб.	1 января 2017 года (пересчитано)	Признаны в составе прибыли или убытка	Признано в составе капитала	Выбытие дочернего предприятия	31 декабря 2017 года (пересчитано)
Основные средства	(3 455)	(66 260)	-	-	(69 715)
Запасы	2 519 279	1 509 801	-	-	4 029 080
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(3 935 464)	(1 335 719)	-	-	(5 271 183)
Прочие инвестиции	(115 977)	112 662	294 708	-	291 393
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	655 020	199 302	-	(159 096)	695 226
	(880 597)	419 786	294 708	(159 096)	(325 199)

(d) **Непризнанные отложенные налоговые обязательства**

По состоянию на 31 декабря 2018 года у Группы было отложенное налоговое обязательство, обусловленное временными разницеми в сумме 6 317 932 тыс. руб. (2017: 3 798 695 тыс. руб.), относящимися к инвестициям в дочерние предприятия. Однако, данное обязательство не было признано в связи с тем, что Компания контролирует сроки восстановления соответствующих налогооблагаемых временных разниц, и руководство уверено, что они не будут восстановлены в обозримом будущем

(e) **Непризнанные отложенные налоговые активы**

Отложенные налоговые активы в сумме 171 865 тыс. руб. на 31 декабря 2018 года (2017: 15 609 тыс. руб.) не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц в связи с низкой вероятностью получения будущей налогооблагаемой прибыли компаниями Группы, против которой могут быть использованы эти налоговые выгоды.

14 Инвестиционная недвижимость

тыс. руб.	2018	2017
Сальдо на 1 января	1 949 741	-
Реклассификация из состава запасов	-	1 949 741
Обесценение	(689 000)	-
Сальдо на 31 декабря	1 260 741	1 949 741

Инвестиционная недвижимость в общей сумме 1 260 741 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года состоит из объектов инфраструктуры, переданных в аренду, в размере 285 387 тыс. руб. (31 декабря 2017: 305 387 тыс. руб.), а также земельного участка, предназначенного для строительства объекта коммерческой недвижимости, в сумме 975 354 тыс. руб.

В 2016 году объекты инфраструктуры планировались к передаче администрации районов, в которых велись проекты Группы, однако с 2017 года Группа стала сдавать их в аренду и более передачи не планирует.

Земельный участок, расположенный в Московской области, первоначально был предназначен для строительства торгового центра и последующей продажи, однако в 2017 году был переведен в инвестиционную недвижимость в связи с изменением модели бизнеса на строительство коммерческой недвижимости для сдачи в аренду Группой самостоятельно. В 2018 году в связи с отсрочкой разработки проектной документации и начала строительства Группа провела анализ объекта на предмет возможного обесценения и признала обесценение в сумме 689 000 тыс. руб., основываясь на модели прогнозируемых денежных потоков, а также проведя сравнительную проверку с предложениями по аналогам. Модель прогнозируемых денежных потоков включала следующие основные допущения: ввод в эксплуатацию – 2022 год, потоки денежных средств были продисконтированы по ставке 19%.

Справедливая стоимость объектов инвестиционной недвижимости отнесена к 3 уровню иерархии справедливой стоимости и существенно не отличается от их балансовой величины.

15 Прочие инвестиции

тыс. руб.	31 декабря 2018	31 декабря 2017 (пересчитано)
Внеоборотные		
Оцениваемые по амортизированной стоимости	1 101 012	899 414
Оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	432 679	358 708
	1 533 691	1 258 122
Оборотные		
Оцениваемые по амортизированной стоимости	446 852	589 004
Оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	614 402	71 491
	1 061 254	660 495

Прочие инвестиции представляют собой займы выданные, главным образом, связанным сторонам (Примечание 28). Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 31 декабря 2018 года 2,5% (31 декабря 2017: 4,71%). Займы, выданные в 2018 и 2017

годах, при первоначальном признании были оценены по справедливой стоимости исходя из рыночной ставки процента, и разница между номинальной и справедливой стоимостью была признана в капитале. Те займы, которые были выданы контрагентам в целях последующего осуществления девелоперских проектов, были классифицированы в оцениваемые по справедливой стоимости, изменение которой в 2018 году составило 43 864 тыс. руб. и было включено в прочие финансовые расходы. Справедливая стоимость отнесена к уровню 3.

Информация о подверженности Группы кредитному, валютному и процентному рискам, возникающим в связи с прочими инвестициями, отражена в Примечании 23.

16 Запасы

тыс. руб.	31 декабря 2018	31 декабря 2017 (пересчитано)
Незавершенное строительство (а)	24 916 012	17 871 574
Незавершенное строительство на стадии получения разрешительной документации (б)	22 470 878	19 264 505
Готовая продукция и товары для перепродажи	702 388	706 159
Прочие	222 785	34 966
Обесценение (в)	(634 763)	(729 763)
	47 677 300	37 147 441

(а) Незавершенное строительство по состоянию на конец 2018 года состоит из стоимости затрат на строительство, относимых на непроданные объекты недвижимости, в размере 9 231 924 тыс. руб. (31 декабря 2017: 14 652 572 тыс. руб.) и стоимости земли, распределенной в объекты, выручка по которым признается в течение времени по степени завершенности, в размере, отнесенном на оставшийся объем работ.

(б) Несколько земельных участков Группа приобрела в 2016 и 2015 годах с отсрочкой платежа, обязательства за которые были отражены по справедливой стоимости на момент их первоначального признания, рассчитанного по ставкам дисконтирования 15% и 18%, соответственно, с отнесением разницы между справедливой и номинальной стоимостью в затраты на приобретение земли. Высвобождение дисконта с момента начала активного девелопмента данных участков признается в составе процентных расходов и в 2018 году составило 1 427 325 тыс. руб. (2017: 2 566 740 тыс. руб.) с учетом изменения процентных расходов в результате пересмотра финансовых обязательств (Примечание 11).

В 2018 году были приобретены земельные участки на сумму 5 379 110 тыс.руб., оплата за которые предусмотрена объектами в строящихся Группой домах.

(в) В 2017 году Группа признала обесценение по двум из незавершенных проектов, где чистая возможная цена продажи по прогнозам Руководства будет меньше накопленных затрат на строительство. Отрицательная доходность была распределена между обесценением незавершенного строительства в размере 729 763 тыс. руб. и резервом на обременительные договоры в сумме 40 756 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2018 года по одному из проектов строительство не началось, но продолжает дорабатываться проектная документация, величина резерва в размере 600 000 тыс. руб. существенно не изменилась. По второму проекту строительство и продажи ведутся. Дополнительное обесценение не возникло и по состоянию на 31 декабря 2018 года обесценение в части незавершённого строительства составило 34 763 тыс. руб.

Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков для оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства в разрезе каждого крупного проекта и очередей в

них на обе отчетные даты, применяя следующие основные допущения метода дисконтированных денежных потоков:

- Цены продажи объектов прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре 2018 года и их роста в зависимости от готовности каждой очереди;
- Стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра в актуализированных бюджетах и темпов строительства аналогичной недвижимости;
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставке до вычета налогов в размере 16%-20%.

17 Торговая и прочая дебиторская задолженность

тыс. руб.	31 декабря 2018	31 декабря 2017 (пересчитано)
Дебиторская задолженность от связанных сторон	105 375	159 551
Торговая дебиторская задолженность	968 688	715 686
Прочая дебиторская задолженность	112 165	60 257
	1 186 228	935 494

Торговая дебиторская задолженность представляют собой задолженность покупателей за объекты недвижимости и закрывается платежами в течение года.

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности раскрыта в Примечании 23.

18 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. руб.	31 декабря 2018	31 декабря 2017 (пересчитано)
Остатки на банковских счетах в рублях	2 375 407	3 310 323
Остатки на банковских счетах в долларах США	601 138	17
Денежные средства и их эквиваленты в отчете о финансовом положении и отчете о движении денежных средств	2 976 545	3 310 340

По состоянию на 31 декабря 2018 года 1 829 542 тыс. руб. были размещены на специальных банковских счетах, операции по которым могут осуществляться только в соответствии с требованиями Федерального закона № 214 – ФЗ.

Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 23.

19 Собственный капитал

(а) Выпуск обыкновенных акций

Уставный капитал Компании на 1 января и 31 декабря 2017 года в размере 1,5 млрд. руб. состоял из двух долей участников (99,99% и 0,01%). В марте 2018 года общее собрание акционеров в рамках реорганизации Группы одобрило выпуск 60 000 400 обычных акций по цене 25 руб. за акцию, в результате чего Компания была перерегистрирована из общества с ограниченной ответственностью в акционерное общество. Размер уставного капитала не изменился.

(б) Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов Компании определяется на основе финансовой (бухгалтерской) отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности.

27 декабря 2018 года были объявлены дивиденды за 9 месяцев 2018 года в размере 1,7 руб. на 1 обыкновенную акцию в общей сумме 102 001 тыс. руб., выплата которых была произведена в 2019 году (Примечание 29).

20 Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по процентным займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки, валютному риску и риску ликвидности представлена в Примечании 23.

тыс. руб.	31 декабря 2018	31 декабря 2017 (пересчитано)
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Облигации без обеспечения	4 790 006	4 290 006
	4 790 006	4 290 006
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Облигации без обеспечения (купонный доход)	64 477	62 291
Прочие займы	443 908	-
Прочие займы от связанных сторон	-	6 317
	508 385	68 608

Условия погашения долга и график платежей

Условия и сроки платежей по непогашенным займам были следующими:

тыс. руб.	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года (пересчитано)
				Балансовая стоимость	Балансовая стоимость
Облигации без обеспечения	Руб.	11-13%	2021-2028	4 854 483	4 352 297
Прочие займы	Руб.	12%	2019	443 908	-
Прочие займы от связанных сторон	Руб.	0-5%	2019	-	6 317
Итого				5 298 391	4 358 614

По состоянию на 31 декабря 2018 и 31 декабря 2017 года обеспечений по банковским кредитам не было.

тыс. руб.	31 декабря 2017 года	Привлечение/ Начисление	Погашение	Приобретение дочернего общества	31 декабря 2018 года
	Облигации	4 290 006	500 000	-	-
Кредиты и займы	6 317	500 000	(866 894)	775 597	415 020
Проценты	62 291	559 401	(528 327)	-	93 365
	4 358 614	1 559 401	(1 395 221)	775 597	5 298 391

21 Резервы

тыс. руб.	Резерв на завершение строительства	Резерв по обременительным договорам	Итого
	Остаток на 1 января 2017 года	1 126 364	-
Создание резерва, отнесенное на счет прибыли или убытка	2 581 578	40 756	2 622 334
Использование резерва	(1 087 088)	-	(1 087 088)
Остаток на 31 декабря 2017 года	2 620 854	40 756	2 661 610
Создание резерва, отнесенное на счет прибыли или убытка	642 011	45 000	687 011
Использование резерва	(1 999 831)	(40 756)	(2 040 587)
Остаток на 31 декабря 2018 года	1 263 034	45 000	1 308 034

Величина резерва на расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как строительство сетей, дорог, школ, детских садов и т.п. по проектам / домам, относящихся к строящимся и продаваемым корпусам в размере процента их завершенности. Данные оценки во многом зависят от

действующих правил и норм застройки, условий, согласованных при получении разрешительной документации по строительству всего проекта, цен на строительные материалы и рабочую силу.

22 Торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года (пересчитано)
Долгосрочные обязательства		
Кредиторская задолженность перед поставщиками	973 576	598 122
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки/права аренды	6 587 343	11 723 706
	7 560 919	12 321 828
Краткосрочные обязательства		
Авансы по ДДУ, классифицируемые как расторгимые	-	1 470 036
Авансы по ДДУ	31 799 936	15 108 064
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки/права аренды	7 052 059	3 934 334
Кредиторская задолженность перед поставщиками	1 246 389	2 096 840
Прочие налоги к уплате	302 189	303 652
	40 400 573	22 912 926

Долгосрочная кредиторская задолженность перед поставщиками представлена суммами гарантийных удержаний у субподрядных организаций в целях обеспечения качества выполненных ими строительных работ. Гарантийный срок в среднем составляет 5 лет.

Авансы по заключенным договорам в большинстве случаев собираются в полной сумме сделки при заключении.

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в Примечании 23.

23 Справедливая стоимость и управление рисками

(а) Оценка справедливой стоимости

Финансовые активы по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года представлены денежными средствами и их эквивалентами, займами выданными и торговой дебиторской задолженностью, которые были классифицированы в категорию финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости, за исключением отдельных займов, которые были отнесены в категорию, отражаемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Справедливая стоимость финансовых активов Группы (относится к Уровню 3) рассчитывается исходя из приведенной стоимости ожидаемого платежа с применением ставки дисконтирования, скорректированной на риск для каждого контрагента, по состоянию на отчетную дату.

Справедливая стоимость финансовых активов Группы, оцениваемых по амортизированной стоимости определяется исключительно в целях раскрытия и существенно не отличается от их балансовой величины по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года.

По состоянию на 31 декабря 2018 года справедливая стоимость финансовых обязательств существенно не отличалась от балансовой, за исключением кредиторской задолженности за землю (относится к Уровню 3), справедливая стоимость которой ориентировочно на 300 млн. руб. выше балансовой (31 декабря 2017: на 125 млн. руб. выше балансовой), а также облигаций (относится к

Уровню 1), котировки которых по состоянию на 31 декабря 2018 года были ниже их балансовой стоимости на 213 млн. руб. (31 декабря 2017 года: выше балансовой стоимости на 64 млн. руб.).

(b) Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

(i) Основные принципы управления рисками

Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль за ее эффективностью несет Руководство Группы. Политика Группы по управлению рисками проводится с целью выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений.

(ii) Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Максимальный размер кредитного риска на отчетную дату составлял:

тыс. руб.	31 декабря 2018	31 декабря 2017 (пересчитано)
Прочие инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	1 547 864	1 488 418
Торговая дебиторская задолженность	968 688	715 686
Прочая дебиторская задолженность	217 540	219 808
Денежные средства и их эквиваленты	2 976 545	3 310 340
Итого	5 710 637	5 734 252

Прочие инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости

Группа предоставляет денежные средства в основном связанным сторонам (Примечание 28), которые в соответствии с договоренностями с собственниками Группы должны погашаться в согласованные сроки. По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь и гарантий акционеров Группы, заявленных руководству.

Торговая дебиторская задолженность

Основная часть дебиторской задолженности по договорам с покупателями, представляет собой рассрочки по ДДУ, в качестве обеспечения которых можно рассматривать строящиеся объекты недвижимости, в связи с чем Группа считает, что кредитный риск по данной задолженности низкий и ожидаемые кредитные убытки отсутствуют.

Прочая дебиторская задолженность

Ожидаемый уровень кредитного убытка рассчитывается для прочей дебиторской задолженности на основе сроков просроченной задолженности и фактических потерь за последние два года. По состоянию на отчетную дату просрочек более, чем на 45 дней нет.

Денежные средства и их эквиваленты

По состоянию на 31 декабря 2018 года денежные средства и их эквиваленты размещались основном в банках: ПАО «Сбербанк России», ПАО «Совкомбанк», ПАО «ВТБ». Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки на основании внешнего кредитного рейтинга.

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ожидаемых кредитных убытках в отношении финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости по состоянию на 31 декабря и 1 января 2018 года:

31 декабря 2018 года

тыс. руб.	Уровень риска	Эквивалент внешнего кредитного рейтинга	Валовая стоимость	Резерв под обесценение	Балансовая стоимость
Финансовые активы					
Торговая дебиторская задолженность	Низкий	-	968 688	-	968 688
Прочая дебиторская задолженность	-	-	247 762	(30 222)	217 540
Прочие инвестиции	Повышенный	От CC до C	1 866 840	(318 996)	1 547 864
Денежные и приравненные к ним средства	Низкий	От ВВ- до ВВ+	2 976 545	-	2 976 545
Всего финансовых активов			6 059 835	(349 218)	5 710 637

1 января 2018 года

тыс. руб.	Уровень риска	Эквивалент внешнего кредитного рейтинга	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Балансовая стоимость
Финансовые активы					
Торговая дебиторская задолженность	Низкий	-	715 686	-	715 686
Прочая дебиторская задолженность	-	-	219 808	(7 215)	212 593
Прочие инвестиции	Повышенный	От CC до C	1 488 418	(229 702)	1 258 716
Денежные и приравненные к ним средства	Низкий	От ВВ- до ВВ+	3 310 340	-	3 310 340
Всего финансовых активов			5 734 252	(236 917)	5 497 335

Кредитно-обесцененные финансовые активы отсутствуют.

В течение отчетного периода имели место следующие изменения в резерве под обесценение в отношении финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости:

	тыс. руб.
Резерв под обесценение до применения МСФО 9	-
Корректировка МСФО 9	236 917
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2018 года	236 917
Восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки в связи с оплатой	(114 232)
Создание резерва	226 533
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2018 года	349 218

(iii) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности при выполнении обязанностей, связанных с финансовыми обязательствами, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в стрессовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Группа планирует погасить финансовые обязательства за счет средств полученных от продажи квартир физическим лицам.

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

тыс. руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору				
		Итого	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 10 лет
Непроизводные финансовые обязательства						
Облигации без обеспечения	4 854 483	6 447 579	291 232	254 140	461 304	5 440 903
Прочие займы	443 908	443 908	443 908	-	-	-
Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	7 560 919	14 243 224	-	-	2 203 576	12 039 648
Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	8 600 637	9 244 152	7 080 574	2 163 578	-	-
	21 459 947	30 378 863	7 815 714	2 417 718	2 664 880	17 480 551

31 декабря 2018

тыс. руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору				
		Итого	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 10 лет
31 декабря 2017 (пересчитано)						
Денежные потоки по договору						
тыс. руб.	Балансовая стоимость	Итого	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 10 лет
Непроизводные финансовые обязательства						
Облигации без обеспечения	4 352 297	6 096 099	312 316	250 025	1 290 100	4 243 658
Займы от связанных сторон	6 317	6 317	6 317	-	-	-
Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	12 321 228	17 501 681	-	-	4 200 124	13 301 557
Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	6 334 826	6 636 559	4 826 792	1 809 767	-	-
	23 014 668	30 240 656	5 145 425	2 059 792	5 490 224	17 545 215

Рыночный риск

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

Валютный риск

По состоянию на 31 декабря 2018 года в составе прочих инвестиций у Группы есть выданный займ в долларах США, балансовая стоимость которого составила 374 326 тыс. руб., а также краткосрочный депозит в долларах США в сумме 601 138 тыс. руб.

в руб.	Средний обменный курс		Обменный курс «спот» на отчетную дату	
	2018	2017	2018	2017
1 доллар США	62,7078	58,3529	69,4706	57,6002
1 евро	73,9546	65,9014	79,4605	68,8668

Укрепление курса рубля по отношению к доллару США на 20% по состоянию на 31 декабря 2018 года увеличило бы собственный капитал и прибыль или убыток на 195 093 тыс.руб. Ослабление курса рубля по отношению к доллару на 20% имело бы одинаковый, но противоположный эффект при условии, что все прочие переменные останутся неизменными.

Процентный риск

Изменения процентных ставок оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Группы не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должна распределяться подверженность Группы между

фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов, вопрос о том, какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, руководство решает на основе собственного профессионального суждения.

Подверженность процентному риску

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

	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2018	31 декабря 2017 (пересчитано)
тыс. руб.		
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	2 594 925	1 918 617
Финансовые обязательства	(5 298 391)	(4 358 614)
	(2 703 466)	(2 439 997)

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

24 Дочерние предприятия

Название	Страна регистрации	31 декабря 2018	31 декабря 2017
		Эффективная доля участия	(пересчитано) Эффективная доля участия
ООО «Самолет Девелопмент»	Россия	100%	100%
ООО «Строй-Девелопмент»	Россия	100%	100%
ООО «Милвертин»	Россия	100%	100%
ООО «Самолет-Заречье»	Россия	100%	100%
ООО «Природа»	Россия	100%	100%
ООО «Бухта Ленд»	Россия	99%	99%
ООО «Дружба-Центр»	Россия	100%	100%
ООО «Самолет-Сервис»**	Россия	-	100%
ООО «СР-Групп»	Россия	57,76%	57,76%
ООО «Самолет-Томилино»	Россия	99%	99%
ООО «Ситистрой-МО»	Россия	100%	100%
ООО «Самолет-Путилково»	Россия	100%	100%
ООО «СтройКонсалт»	Россия	100%	100%
ООО «Самолет Прогресс»	Россия	100%	100%
ООО «Коробово»	Россия	66,00%	65%
ООО «Пригород Лесное»	Россия	66,00%	65%
ООО «Мега-сити»	Россия	66,00%	65%
ООО «Мегастрой-МО»	Россия	66,00%	65%
ООО «Самолет Энерго» ****	Россия	100%	-
ООО «СР-Строй» ****	Россия	100%	-
ООО «Самолет Две столицы»*	Россия	73,68%	-
ООО «Самолет-ЛО»*	Россия	73,68%	-
ООО «Самолет Молжаниново»*	Россия	73,68%	-
ООО «Самолет Алхимово»*	Россия	73,68%	-
ООО «Север строй»*	Россия	73,68%	-
ООО «Некрасовка-Инвест»****	Россия	100%	-
ООО «Самолет Реал Эстейт»***	Россия	100%	100%
ООО «Жилстрой-МО»****	Россия	100%	-
ООО «Самолет-Проект»*****	Россия	100%	-
ООО «Самолет-Мытищи»*****	Россия	100%	-

* были приобретены и отражены как приобретение бизнеса (см. Примечание 26 (с))

** выбыли (см. Примечание 26 (a,b))

*** были приобретены под общим контролем (см. Примечание 26 (e))

**** были приобретены и отражены как приобретения активов (см. Примечание 26 (d))

***** учреждены в 2018 году

25 Неконтролирующая доля участия

По состоянию на 31 декабря 2018 года неконтролирующая доля участия в обществах с ограниченной ответственностью, являющихся держателями 100% доли в других дочерних компаниях, в размере 882 122 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 года: 332 096 тыс. руб.) отражена в составе краткосрочных обязательств, т.к. уставы данных дочерних предприятий, предусматривают возможность выхода участника с получением действительной стоимости его доли.

Следующая таблица содержит обобщенную информацию в отношении показателей дочерних предприятий и подконтрольных им обществ:

тыс. руб.	ООО «Самолет Две столицы»		ООО «Мега-Сити»		ООО «СР-Групп»	
	31 декабря 2018	31 декабря 2017	31 декабря 2018	31 декабря 2017	31 декабря 2018	31 декабря 2017
Внеоборотные активы	383 331	-	200 317	272 321	243 421	86 184
Оборотные активы	5 394 008	-	17 213 305	13 980 156	2 494 298	1 742 408
Обязательства	(4 977 907)	-	(15 438 000)	(13 303 632)	(3 235 806)	(2 050 566)
Чистые активы/(обязательства)	799 432	-	1 975 622	948 845	(498 087)	(221 974)
Неконтролирующая доля	26,32%	-	34%	35%	42,44%	42,44%
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	210 411	-	671 711	332 096	(210 392)	(93 762)
Итого на 31 декабря 2017 года						332 096
Итого на 31 декабря 2018 года						882 122
Выручка	3 859 234	-	7 293 453	12 388 578	720 219	-
Прибыль/(убыток) и общий совокупный доход за год	758 622	-	1 026 778	2 045 231	(276 112)	(220 233)-
Неконтролирующая доля	26,32%	-	34%	35%	42,44%	42,44%
Неконтролирующая доля в прибыли и общем совокупном доходе	199 669	-	351 838	332 096	-	-
Итого за 2017 год						332 096
Итого за 2018 год						551 507

26 Приобретение и выбытие дочерних предприятий

(а) Прекращенная деятельность

В декабре 2018 года Группа продала связанной стороне два дочерних предприятия, оказывающих коммунальные услуги населению, в связи с решением сконцентрироваться на развитии своих ключевых компетенций в сфере строительства и девелопмента. Данные дочерние компании ранее не были классифицированы как предназначенные для продажи или прекращенная деятельность. Сравнительные показатели отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе были пересчитаны, чтобы представить прекращенную деятельность отдельно от продолжающейся деятельности.

тыс. руб.	2018	2017
Результаты прекращенной деятельности		
Выручка	996 281	504 290
Себестоимость	(843 764)	(390 443)
Административные и прочие расходы	(121 986)	(106 949)
Результаты операционной деятельности	30 531	6 898
Налог на прибыль	(6 600)	(1 831)
Результаты операционной деятельности после налогообложения	23 931	5 517

Выбытие дочерних предприятий оказало влияние на активы и обязательства Группы на дату выбытия следующим образом:

тыс. руб.

Внеоборотные активы	10 626
Оборотные активы	229 867
Дебиторская задолженность	149 083
Прочие активы	80 784
Обязательства	(198 016)
Кредиты и займы	(99)
Кредиторская задолженность	(197 917)
Чистые активы и обязательства	42 477
Вознаграждение по продаже дочернего предприятия	19 010
Выбывшая сумма денежных средств и их эквивалентов	(34 115)
Чистый отток денежных средств	(15 105)
Убыток от выбытия	23 467

Убыток от выбытия дочернего предприятия был признан в составе собственного капитала в связи с тем, что операция была осуществлена со связанной стороной, выступающей в качестве акционера.

(b) Выбытие дочерних предприятий

В декабре 2017 года Группа продала связанной стороне несколько дочерних предприятий, предоставивших займы связанным сторонам и владевших земельными участками, под залог которых было получено банковское кредитование. Убытки дочерних предприятий, включенные в состав чистой прибыли за год, составили 73 млн руб., прибыль от их выбытия в размере 389 665 тыс. руб. была признана в составе капитала.

Выбытие дочерних предприятий оказало влияние на активы и обязательства Группы на дату выбытия следующим образом:

тыс. руб.

Внеоборотные активы	4 151 233
Финансовые вложения	3 837 930
Отложенные налоговые активы	159 097
Прочие внеоборотные активы	154 206
Оборотные активы	137 455
Дебиторская задолженность	116 631
Прочие активы	20 824
Обязательства	(4 627 019)
Кредиты и займы	(4 368 147)
Кредиторская задолженность	(258 872)
Чистые активы и обязательства	(338 331)
Дебиторская задолженность по продаже дочернего предприятия	51 334
Выбывшая сумма денежных средств и их эквивалентов	(3 270)
Чистый отток денежных средств	(3 270)
Результат от выбытия	389 665

(c) Приобретение дочерних предприятий

28 июня 2018 года Группа приобрела 74 % в ООО «Самолет Две Столицы» и его стопроцентных дочерних предприятиях, которые реализуют девелоперский проект Мурино в Ленинградской области, за 7 тыс. руб.

Если бы сделка по приобретению бизнеса была осуществлена 1 января 2018 года, то, по оценкам руководства, консолидированная выручка была бы выше на 1,8 млрд руб., консолидированная валовая прибыль осталась бы без изменений. При определении этих показателей руководство исходило из допущения о том, что корректировки до справедливой стоимости, осуществленные на дату приобретения, были бы такими же, если бы приобретение имело место 1 января 2018 года.

Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства

На дату приобретения справедливая стоимость идентифицируемых приобретенных активов и принятых обязательств была следующей:

тыс. руб.	ООО «Самолет Две Столицы»
Внеоборотные активы	
Основные средства	20 425
Нематериальные активы	-
Займы выданные	358 440
Отложенные налоговые активы	25 363
Оборотные активы	
Инвестиции	-
Запасы	2 021 048
Торговая и прочая дебиторская задолженность	780 403
Денежные средства и их эквиваленты	86 232
Прочие активы	21 319
Долгосрочные обязательства	
Кредиты и займы*	(250 772)
Краткосрочные обязательства	
Кредиты и займы *	(924 261)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(2 097 387)
Чистые идентифицируемые активы, обязательства и условные обязательства	40 810

*Кредиты и займы включают займы, полученные до приобретения от компаний Группы в сумме 399 436 тыс. руб.

(d) Приобретения дочерних предприятий, классифицированные как покупка актива

19 декабря 2018 года Группа приобрела 100% в ООО «Некрасовка-Инвест» за 409 865 тыс. руб. Данная сделка была учтена как приобретение активов, чистые активы приобретенного предприятия составили 409 847 тыс. руб. Так как компания не вела активную деятельность на дату приобретения, стоимость приобретения была отнесена главным образом на запасы в сумме 4 673 103 тыс. руб. и соответствующую кредиторскую задолженность. В стоимость приобретения были включены финансовые активы и обязательства в размере 409 465 тыс. руб. и 150 000 тыс. руб., соответственно, контрагентами по которым являлись компании Группы. Приобретенные земельные участки были включены в состав запасов.

(е) Приобретение под общим контролем

В июле 2018 года Самолет Девелопмент ПТЕ. ЛТД. передала долю в размере 99,99% в ООО «Самолет Реал Эстейт» посредством вклада в имущество Компании. Согласно принятой учетной политике Группа пересчитала показатели за текущий и прошлые периоды, как если бы дочернее предприятие было приобретено до 1 января 2017 года. Чистые активы приобретенного предприятия и его дочерних компаний по балансовой стоимости составили на 1 января 2017 года 723 916 тыс. руб. Влияние приобретения на консолидированную финансовую отчетность Группы раскрыто в Примечании 7. В результате приобретения материнская компания стала держателем 100% вместо 0,01%.

В декабре 2017 года Группа приобрела 65% в ООО «Мега-Сити» посредством вноса денежных средств в уставный фонд предприятия, ранее находившегося под контролем материнской компании. В результате приобретения материнская компания стала держателем 0,0066% вместо 66%. Таким образом, юридический контроль над предприятием был получен в 2017 году, тогда как общий контроль фактически существовал раньше. В соответствии с принятой Группой учетной политикой показатели приобретенного предприятия были включены в консолидированную финансовую отчетность на дату самого раннего из представленных в ней периодов, когда предприятие находилось под общим контролем.

27 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 доступны в России.

Группа не осуществляет страхования имущества, включая незавершенное строительство, а также не застраховала профессиональные риски на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем или подписания акта приемки-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

В течение 2018 года Группа, выступая в качестве застройщика, страховала свою гражданскую ответственность за неисполнение передачи готовых объектов Клиентам. С 25 декабря 2018 года Группа отчисляет страховые платежи в Компенсационный фонд долевого строительства в соответствии с требованиями Федерального Закона №214-ФЗ.

До тех пор, пока Группа не будет иметь полного страхового покрытия, существует риск того, что повреждение или утрата некоторых активов, а также некоторые другие обстоятельства могут оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договорных обязательств. По мнению руководства, исход судебных разбирательств не окажет существенного отрицательного влияния на деятельность Группы.

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

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

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

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

В 2018 и 2017 году Группа осуществляла контролируемые сделки, ценообразование в которых может стать предметом проверки и привести к спорам касательно соответствия использованных в них цен рыночному уровню.

Группа приобретает работы и услуги у различных поставщиков, которые несут полную ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) бухгалтерского учета. Вместе с тем, с учетом существующей практики, в случае, если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с несоблюдением налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий в отношении закупок от таких поставщиков, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате. Руководство не отразило резервов по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению руководства Группы определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с такими поставщиками, невозможно в виду многообразия подходов по определению нарушения налогового законодательства.

Указанные 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 влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

(d) Гарантийные обязательства

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение пяти лет с момента реализации соответствующего объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года. Проанализировав практику, сложившуюся на строительном рынке о предъявлении гарантийных требований, Руководство Группы считает, что сумма их будет незначительной. В настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила резервы и/или условные обязательства по гарантиям на выполненные работы.

28 Связанные стороны

(a) Материнское предприятие и конечная контролирующая сторона

По состоянию на 31 декабря и 1 января 2017 года непосредственной материнской компанией Группы являлась Самолет Девелопмент Пте. Лтд. (Сингапур), при этом конечная контролирующая сторона отсутствовала. Бенефициарами Группы являлись несколько физических лиц, никому из которых не принадлежало более 50% контроля. По состоянию на 31 декабря 2018 года конечным контролирующим акционером был г-н М.Б. Кенин

(i) Вознаграждение старшего руководящего персонала

Вознаграждение старшего руководящего персонала за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года, составило 242 млн руб. (12 месяцев 2017: 237 млн руб.).

Прочие выплаты связанным сторонам за 2018 год составили 43 млн. руб. Вознаграждение Совета директоров за 2018 год составило 35 млн.

Прочие операции со связанными сторонами

тыс. руб.	Сумма сделки за год, закончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2017		2017	
	2018	(пересчитано)	2018	(пересчитано)
Займы, выданные прочим связанным сторонам, оцениваемые по амортизированной стоимости	1 133 146	2 492 551	1 520 131	1 381 425
Займы, выданные прочим связанным сторонам, оцениваемые по справедливой стоимости	146 074	847 945	493 314	413 652
Выручка	175 986	203 295	105 375	159 551
Приобретение земельных участков/прав аренды	-	-	-	(475 322)
Закупки	(367 368)	(901 492)	(134 276)	(551 639)
	1 087 838	2 642 299	1 984 544	927 337

За 12 месяцев 2018 года Группа выдала займы в размере 1 279 220 тыс. руб. связанным сторонам по ставкам процента ниже рыночной сроком на 5–6 лет. Справедливая стоимость была определена при первоначальном признании в размере 810 745 тыс. руб. с отнесением эффекта непосредственно в капитал как от сделки по операциям со сторонами, действующими от лица акционеров. Ожидаемые кредитные убытки за 2018 год составили 203 526 тыс.руб.

Результат от досрочного погашения в первом полугодии 2018 года займа связанными сторонами, учтенного по справедливой стоимости через прибыль или убыток составил 114 327 тыс. руб. Процентные доходы по займам, выданным связанным сторонам, составили в 254 307 тыс. руб. за 12 месяцев 2018 года.

29 События после отчетной даты

В 2019 году Группа привлекла банковское заемное финансирование в размере 4 657 000 тыс. руб. сроком до 1 апреля 2021 под процентную ставку 11,66%. Данный займ был направлен на погашение кредиторской задолженности за приобретенные ранее земельные участки. В 2019 году Группа выдала займы связанным сторонам в размере 731 млн руб. со сроком погашения преимущественно в течение 12 месяцев и процентной ставкой от 8 до 12%.

В 2018 году Группа осуществила выплату дивидендов по итогам 2018 года на общую сумму 402 002 тыс. руб.

30 База для оценки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости.

31 Основные положения учетной политики

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

Определенные сравнительные показатели были скорректированы в связи с изменением учетной политики (Примечание 5 и 7).

Ниже приведен перечень основных положений учетной политики, подробная информация о которых изложена далее:

(a) Принципы консолидации	51
(b) Выручка	53
(c) Финансовые доходы и расходы	54
(d) Операции в иностранной валюте	55
(e) Вознаграждения работникам	55
(f) Налог на прибыль	55
(g) Запасы	57
(h) Основные средства	58
(i) Инвестиционная собственность	58
(j) Финансовые инструменты	59
(k) Уставный капитал	63
(l) Резервы	63

(a) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

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

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- сумма признанной неконтролирующей доли в приобретаемом предприятии; плюс
- справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенного предприятия, если сделка по объединению бизнеса осуществлялась поэтапно; минус
- нетто-величина признанных сумм (как правило, справедливая стоимость) идентифицируемых приобретенных активов за вычетом принятых обязательств.

Если эта разница выражается отрицательной величиной, то в составе прибыли или убытка за период сразу признается доход от выгодного приобретения.

В состав переданного возмещения не включаются суммы, относящиеся к урегулированию существующих ранее отношений. Такие суммы в общем случае признаются в составе прибыли или убытка за период.

Понесенные Группой в результате операции по объединению бизнеса затраты по сделкам, отличные от затрат, связанных с выпуском долговых или долевых ценных бумаг, относятся на расходы по мере их возникновения.

(ii) Неконтролирующие доли

Уставы некоторых дочерних предприятий, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, предусматривают, что в случае выхода одного из участников стоимость его доли должна быть оплачена. В следствие этого неконтролирующая доля участия в таких дочерних предприятиях признается в составе прочей кредиторской задолженности в размере, равном пропорциональной части чистых активов дочерних предприятий по МСФО. В случае отрицательных чистых активов в дочерних предприятиях в форме обществ с ограниченной ответственностью актив по неконтролирующей доле участия не признается.

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов дочерних предприятий. Движения неконтролирующей доли в дочерних обществах отражаются в составе капитала.

(iii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа получает переменный доход от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. В учетную политику дочерних предприятий вносятся изменения в тех случаях, когда ее необходимо привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

Приобретение компаний, которые на дату приобретения не ведут активную деятельность, учитывается как приобретение активов. Стоимость приобретения компаний, как правило владеющих земельными участками, относится, главным образом, на запасы за минусом справедливой стоимости дебиторской и кредиторской задолженностей приобретаемых компаний на дату покупки.

(iv) Приобретения бизнеса под общим контролем

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

(v) Потеря контроля

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

(vi) Операции, исключаемые при консолидации

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются.

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

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

Выручка от реализации объектов недвижимости признается в сумме цены сделки, под которой понимается сумма возмещения, на которое Группа предположительно имеет право в обмен на передачу товара или услуг покупателю, и корректируется на значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за обещанные товары, если бы платил за такие товары денежными средствами, когда (или по мере того, как), они переходят к покупателю. Выручка признается в момент или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия. Согласно Федеральному закону № 214-ФЗ, по которому большей частью реализуются строящиеся объекты недвижимости Группы, застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта ведется без нарушений по договорам долевого участия, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в ДДУ. Таким образом, договоры долевого участия считаются нерасторжимыми в общем порядке. Выручка признается в течение времени на основе степени исполнения обязанности по договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Стоимость приобретения земельных участков и/или прав аренды, резервы на завершение строительства объектов, не переходящих в долевую собственность, исключаются как из фактических, так и общих планируемых затрат и признается в себестоимости периода на основании той же базы распределения, что и выручка. Выручка от реализации недвижимости отражается в ценах, действовавших на дату заключения договоров, которые могут значительно отличаться от цен, действовавших на дату признания выручки.

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

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

(ii) Прочая выручка

Прочая выручка включает доходы от сдачи имущества в аренду, признаваемые в составе выручки равномерно в течение срока действия договоров, и выручку по управлению объектами недвижимости, которая признается ежемесячно на основе выставленных жильцам счетов на оплату услуг по эксплуатации зданий.

(с) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

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

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента. Дивидендный доход признается в составе прибыли или убытка на дату, когда у Группы появляется право на получение выплаты.

Затраты, связанные с привлечением заемных средств, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению или строительству квалифицируемого актива, признаются в составе прибыли или убытка за период с использованием метода эффективной ставки процента. Процентный расход, признаваемый в результате корректировки на значительный компонент финансирования, отражается аналогично затратам по привлеченным средствам.

Процентные расходы, непосредственно относимые на стоимость запасов, а именно земельных участков под строительство объектов или создания любых других квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут признаны в себестоимости реализации или готовы к продаже.

Дата начала капитализации процентов по полученным кредитным средствам наступает, когда Группа несет расходы, связанные с квалифицируемым активом, а именно начинает активную разработку проектной и технической документации, необходимой для получения разрешения на строительство первых корпусов микрорайона.

Группа капитализирует процентные расходы, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела расходы по квалифицируемым активам. Капитализированные процентные расходы рассчитываются на основе средневзвешенной ставки финансирования Группы, за исключением случаев, когда средства заимствованы непосредственно для создания квалифицируемого актива. Значительный компонент финансирования по авансам, полученным по ДДУ, капитализируется в стоимость земельных участков и прочих активов на общих основаниях, в составе процентных расходов.

Процентные расходы капитализируются в стоимость квалифицируемых активов в течение периода строительства, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине как финансовый доход или финансовый расход, в зависимости от того, является ли эта нетто-величина положительной или отрицательной.

(d) Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте пересчитываются в соответствующие функциональные валюты 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, скорректированная на проценты, начисленные по эффективной ставке процента, и платежи за отчетный период, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

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

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в составе прибыли или убытка за период, за исключением разниц, которые возникают при пересчете долевых инструментов, классифицированных в категорию финансовых активов, имеющих в наличии для продажи, и признаются в составе прочего совокупного дохода.

(e) Вознаграждения работникам

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

Когда Группа производит отчисления на социальные программы направленные не только в пользу работников Группы, они признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

(f) Налог на прибыль

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

(i) Текущий налог

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

обязательства по текущему налогу на прибыль также включается величина налогового обязательства, возникшего в результате объявления дивидендов.

(ii) Отложенный налог

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

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

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

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

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

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

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

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. Обязательства по налогу на прибыль включают оцененные руководством возможные дополнительные начисления с учетом штрафных санкций. Их оценка основана на расчетах и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

(g) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, и предназначенные для продажи, а также расходы на строительство социальных и инфраструктурных объектов, не признанных в себестоимости реализованных объектов по проценту завершенности по окончании строительства, земельные участки или права аренды под проекты, разрешительная документация по которым находится в работе и строительство которых начнется в ближайшем будущем, а также готовую продукцию и инвестиционные взносы по договорам долевого участия в объектах, строительство которых ведется третьими или связанными сторонами.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости приобретения или возможной цене их реализации. Возможная цена реализации представляет собой предполагаемую цену продажи в обычных условиях ведения деятельности, уменьшенную на предполагаемые затраты по завершению строительства и реализации с учетом сроков выполнения проектов.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основании понесенных затрат по строительству. Данные затраты включают прямые расходы по возведению зданий, в которых находятся объекты, и общие затраты по проекту или отдельной очереди, такие как расходы по разрешительной, технической и прочей документации, аренду и стоимость приобретения земли, расходы на строительство и подключение сетей, благоустройство территорий и организацию стоянок, строительство социальных объектов и другой инфраструктуры, а также проценты, относящиеся к объектам строительства. Общие затраты распределяются на объекты строительства пропорционально квадратным метрам к реализации.

В случае если объект недвижимости не находится в стадии активного девелопмента, то чистые расходы на аренду отражаются в прибыли или убытке.

Строительство жилых домов может требовать:

- безвозмездной передачи местным органам власти определенных объектов недвижимости по завершении их строительства, например, коммерческих помещений, школ, детских садов и т. д., а также внутреннюю отделку данных помещений;
- строительства определенных объектов инфраструктуры, например, электроподстанций и электросетей, систем водоснабжения и канализации, автодорог;
- снос строений, находящихся на территории земельного участка, а также переселение жителей данных строений в новые готовые квартиры.

Если заключение таких договоров является частью процесса приобретения земельных участков и получения разрешений на строительство, данные договоры не рассматриваются как отдельные обременительные контракты, затраты на их строительство включаются в общую стоимость строительства здания, к которому они относятся или распределяются. Кроме того, убытки по обесценению парковочных мест, строительство которых необходимо согласно разрешительной документации, а также объектов инфраструктуры, включаются в себестоимость объектов недвижимости на продажу.

Расходы на строительство объектов социальной инфраструктуры, не передаваемой в общедолевую собственность, признаются в стоимости строительства по мере возведения каждого корпуса и распределяются пропорционально метрам на строящиеся корпуса. Данные расходы, как правило, фактически возникают позже, чем строительство корпусов, к которым они относятся, в связи с чем признается резерв на завершение строительства в размере будущих затрат на строительство таких объектов с учетом стоимости денег.

Операционный цикл строительного проекта может превышать двенадцать месяцев, потому запасы по проектам включаются в состав оборотных активов, даже если в течение двенадцати месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается. Руководство Группы включает в запасы затраты, понесенные Группой с момента начала разработки проектной и технической

документации, необходимой для получения разрешения на строительство первых корпусов микрорайона.

(h) Основные средства

(i) Признание и оценка

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

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

Любая сумма прибыли или убытка от выбытия объекта основных средств определяется посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признается в нетто-величине по строке «прочие доходы» или «прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Последующие затраты

Последующие затраты увеличивают стоимость объекта основных средств только, если существует высокая вероятность того, что они приведут к получению предприятием дополнительных экономических выгод в будущем.

Затраты, понесенные в связи с повседневным обслуживанием объекта основных средств, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент их возникновения.

(iii) Амортизация

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

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

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

- Офисное оборудование - 3 года,
- Транспортные средства - 5 лет.

(i) Инвестиционная собственность

Инвестиционная собственность – это имущество, удерживаемое либо для получения дохода от аренды, и/или получения выгоды от прироста стоимости или в обоих случаях, но не для продажи в ходе обычной коммерческой деятельности, использования в строительстве или для административных целей.

Инвестиционная собственность представлена земельными участками, предназначенными для строительства коммерческой недвижимости с целью получения дохода от аренды и последующей продажи, а также объектами недвижимости, которые используются Группой для получения дохода от аренды.

Инвестиционная собственность первоначально оценивается по стоимости ее приобретения или строительства. Группа выбрала модель учета по первоначальной стоимости, предполагающую учет по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленной суммы убытков от обесценения.

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

(j) Финансовые инструменты

(i) Признание и первоначальная оценка

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

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

(ii) Финансовые активы - классификация и последующая оценка

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

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

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

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

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

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

При первоначальном признании инвестиций в долевыми инструментами, не предназначенными для торговли, Группа может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей отмены, представлять последующие изменения их справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода. Данный выбор производится для каждой инвестиции в отдельности.

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток. При первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению классифицировать, без права последующей реклассификации, финансовый актив, который отвечает критериям для оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или значительно уменьшить учетное несоответствие, которое иначе возникло бы.

Группа проводит оценку цели бизнес-модели, в рамках которой удерживается актив, на уровне портфеля финансовых инструментов, поскольку это наилучшим образом отражает способ управления бизнесом и предоставления информации руководству. При этом рассматривается следующая информация:

- политики и цели, установленные для данного портфеля, а также действие указанных политик на практике. Это включает стратегию руководства на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов.
- каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Группы.
- риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками.
- каким образом осуществляется вознаграждение менеджеров, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств).
- частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

Передача финансовых активов третьим сторонам в сделках, которые не отвечают критериям прекращения признания, не рассматриваются как продажи для этой цели, и Группа продолжает признание этих активов.

Финансовые активы, которые удерживаются для торговли или находятся в управлении, и результативность которых оценивается на основе справедливой стоимости, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

(iii) Финансовые обязательства – классификация, последующая оценка и прибыли и убытки

Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовое обязательство классифицируется как оцениваемое по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если оно классифицируется как предназначенное для торговли, это производный инструмент, или оно классифицируется так организацией по собственному усмотрению при первоначальном признании. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости, и нетто-величины прибыли и убытка,

включая любой процентный расход, признаются в составе прибыли или убытка. Прочие финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Процентный расход и положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, также признаются в составе прибыли или убытка.

(iv) Модификация условий финансовых активов и финансовых обязательств

Если условия финансового актива изменяются, Группа оценивает, отличаются ли значительно потоки денежных средств по такому модифицированному активу. Если потоки денежных средств отличаются значительно, то считается, что права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли. В этом случае признание первоначального финансового актива прекращается и новый финансовый актив признается в учете по справедливой стоимости.

Если потоки денежных средств по модифицированному активу, оцениваемому по амортизированной стоимости, не отличаются значительно, то такая модификация условий не приводит к прекращению признания финансового актива. В этом случае Группа пересчитывает валовую балансовую стоимость финансового актива и признает сумму корректировки валовой балансовой стоимости в качестве прибыли или убытка от модификации в составе прибыли или убытка. Валовая балансовая стоимость финансового актива пересчитывается как приведенная стоимость пересмотренных или модифицированных потоков денежных средств, дисконтированных с использованием первоначальной эффективной процентной ставки по данному финансовому активу. Понесенные затраты и комиссии корректируют балансовую стоимость модифицированного финансового актива и амортизируются на протяжении оставшегося срока действия модифицированного финансового актива.

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда его условия изменяются таким образом, что величина потоков денежных средств по модифицированному обязательству значительно меняется. В этом случае новое финансовое обязательство с модифицированными условиями признается по справедливой стоимости. Разница между балансовой стоимостью прежнего финансового обязательства и стоимостью нового финансового обязательства с модифицированными условиями признается в составе прибыли или убытка.

Если модификация условий (или замена финансового обязательства) не приводит к прекращению признания финансового обязательства, Группа применяет учетную политику, согласующуюся с подходом в отношении корректировки валовой балансовой стоимости финансового актива в случаях, когда модификация условий не приводит к прекращению признания финансового актива.

Для целей проведения количественной оценки условия считаются значительно отличающимися, если приведенная стоимость потоков денежных средств в соответствии с новыми условиями, включая выплаты комиссионного вознаграждения за вычетом полученного комиссионного вознаграждения, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке, отличается по меньшей мере на 10% от дисконтированной приведенной стоимости оставшихся потоков денежных средств по первоначальному финансовому обязательству. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий отражаются в учете как погашение, то понесенные затраты или комиссии признаются как часть прибыли или убытка от погашения соответствующего долгового обязательства. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий не отражаются в учете как погашение, то на сумму понесенных затрат или комиссий корректируется балансовая стоимость соответствующего обязательства, и эта корректировка амортизируется на протяжении оставшегося срока действия модифицированного обязательства.

(v) Прекращение признания

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу, либо когда она передает права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив, или в которой Группа ни передает, ни сохраняет существенную часть всех рисков и выгод, связанных с правом собственности на этот финансовый актив, но не сохраняет контроль над финансовым активом.

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. При прекращении признания финансового обязательства разница между погашенной балансовой стоимостью и уплаченным возмещением (включая любые переданные неденежные активы или принятые на себя обязательства) признается в составе прибыли или убытка.

(vi) Взаимозачет

Финансовые активы и финансовые обязательства взаимозачитываются и представляются в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа в настоящий момент имеет обеспеченное юридической защитой право осуществить взаимозачет признанных сумм и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

(vii) Обесценение

Группа признает оценочные резервы под убытки в отношении ожидаемых кредитных убытков по:

- финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости;
- инвестициям в долговые инструменты, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход; и
- активам по договору.

Резервы под обесценение оцениваются одним из следующих двух способов:

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

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

- долговые ценные бумаги и другие финансовые активы, если было определено, что они имеют низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату; и
- долговые ценные бумаги и другие финансовые активы, а также 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.

Оценочные резервы под убытки в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору всегда будут оцениваться 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 прошлом опыте Группы и обоснованной оценке кредитного качества и включает прогнозную информацию.

Группа делает допущение, что кредитный риск по финансовому активу значительно повысился, если он просрочен более, чем на 45 дней.

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

- маловероятно, что заемщик погасит свои кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); или
- финансовый актив просрочен более, чем на 45 дней.

Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить). Величина ожидаемых кредитных убытков дисконтируется с использованием эффективной процентной ставки по соответствующему финансовому активу.

По индивидуально существенным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь. Группа присваивает рейтинги качества крупным контрагентам с учетом накопленной сведений, публичных данных или рейтингов, присвоенных профессиональными агентствами, и оценивает вероятность наступления дефолта и ожидаемые потери с использованием публичной информации рейтинговых агентств, соотнеся присвоенные категории качества категориям таких агентств.

Ожидаемые кредитные убытки по всем прочим задолженностям рассчитываются портфельным методом, в разрезе категорий в зависимости от операций, индивидуальных характеристик и сроков, исходя из фактических данных о доле кредитных убытков за последние два года.

Представление информации об обесценении

Резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости этих активов и начисляются в составе «финансовых затрат».

(k) Уставный капитал

Обыкновенные акции классифицируются как собственный капитал. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с выпуском обыкновенных акций и опционов на акции, отражаются с учетом налогового эффекта как вычет из величины собственного капитала.

(l) Резервы

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

(i) Гарантийное обслуживание

Резерв в отношении гарантий качества строительства признается в момент ввода зданий в эксплуатацию. Величина такого резерва рассчитывается исходя из исторических данных о гарантийных ремонтах с применением взвешивания всех возможных исходов по коэффициентам вероятности наступления каждого из них.

(ii) Обременительные договоры

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

(iii) Резерв на расходы по завершению строительства

В рамках строительства проектов Группа берет обязательства по строительству социальных и прочей инфраструктуры, такой как школы, детские дошкольные учреждения, дороги, сети, расходы по которым Группа несет на протяжении всего проекта и которые не передаются в общедолевую собственность.

Как правило, такие объекты строятся позже, чем корпуса жилой недвижимости, к которым они относятся, поэтому по мере их строительства Группа начисляет соответствующий резерв. Резерв оценивается на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных чистых затрат, необходимых для строительства таких объектов. Резерв начинает начисляться в момент получения разрешения на строительство по каждому корпусу или очереди в проекте пропорционально продаваемым площадям каждого корпуса (или очереди) и признается по мере строительства этого корпуса.

32 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

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

(a) МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

От Группы требуется применить МСФО (IFRS) 16 с 1 января 2019 года. По оценкам Группы, предполагаемое влияние первоначального применения МСФО (IFRS) 16 на консолидированную

финансовую отчетность Группы будет следующим. Фактическое влияние применения МСФО(IFRS) 16 по состоянию на 1 января 2019 года может измениться, поскольку:

- Группа не завершила тестирование и оценку средств контроля своих новых информационных систем;
- новые положения учетной политики могут меняться до тех пор, пока Группа не завершит процесс подготовки своей первой финансовой отчетности, включающей дату первоначального применения.

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

МСФО (IFRS) 16 заменяет существующее руководство в отношении аренды, в том числе МСФО (IAS) 17 «Аренда», Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Определение сущности операций, имеющих юридическую форму аренды».

(i) *Договоры аренды, по которым Группа является арендатором*

Группа будет признавать новые активы и обязательства по своим договорам операционной аренды. Изменится характер расходов, признаваемых в отношении этих договоров, так как Группа должна будет отражать расходы по амортизации активов в форме права пользования и процентные расходы, относящиеся к обязательствам по аренде.

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

В настоящее время Группа арендует земельные участки под строительство и офисные помещения, величина минимальных арендных платежей за 12 месяцев после отчетной даты составляет 180 200 тыс. руб.

(ii) *Договоры аренды, по которым Группа является арендодателем*

Значительного влияния на договоры аренды, по которым Группа выступает в качестве арендодателя, от перехода на новый стандарт не ожидается.

(iii) *Переход на новый стандарт*

Группа приступила к первоначальной оценке возможного влияния МСФО (IFRS) 16 на свою консолидированную финансовую отчетность, но еще не завершила детальную оценку.

Группа планирует первоначальное применение МСФО (IFRS) 16 с использованием модифицированного ретроспективного подхода.

Группа применит МСФО (IFRS) 16 ко всем договорам, заключенным до 1 января 2019 года и определенным как договоры аренды в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 17 и Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4. Группа планирует применить следующие упрощения практического характера:

- применение единой ставки дисконтирования к портфелю арендных договоров, характеристики которых являются в достаточной степени схожими;
- исключение по признанию и оценке к аренде, срок которой заканчивается в течение 12 месяцев

после даты первоначального применения или ранее, и учитывать такую аренду в качестве краткосрочной;

- оценка актива в момент первоначального признания в сумме, равной обязательству по аренде, скорректированному на сумму каких-либо ранее признанных предоплаченных или начисленных арендных платежей.

(b) Прочие изменения

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

33 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

тыс. руб.	2017	
	2018	(пересчитано)
Прибыль и общий совокупный доход	3 142 206	3 544 653
Плюс амортизация основных средств	85 420	92 141
Плюс обесценение инвестиционной недвижимости	689 000	-
Плюс финансовые расходы	2 853 339	1 543 826
Минус финансовые доходы	(3 467 740)	(2 403 102)
Плюс расход по налогу на прибыль	885 704	859 161
ЕБИТДА	4 187 929	3 636 679
Капитализированный процентный расход, включенный в себестоимость	1 035 728	5 047 616
Скорректированная ЕБИТДА	5 223 657	8 684 295