

Группа компаний «ЛенСпецСМУ»

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

Содержание

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной финансовой отчетности	3
Консолидированный промежуточный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	5
Консолидированный промежуточный отчет о финансовом положении	6
Консолидированный промежуточный отчет об изменениях в капитале	7
Консолидированный промежуточный отчет о движении денежных средств	9
Примечания к консолидированной промежуточной финансовой отчетности	10



Акционерное общество «КПМГ»
Пресненская наб., 10
Москва, Россия 123112
Телефон +7 (495) 937 4477
Факс +7 (495) 937 4400/99
Internet www.kpmg.ru

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной финансовой отчетности

Совету директоров АО «Эталон ЛенСпецСМУ»

Вступление

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

Объем обзорной проверки

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка заключается в направлении запросов, главным образом сотрудникам, отвечающим за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также в проведении аналитических и прочих обзорных процедур. Обзорная проверка предполагает существенно меньший объем работ по сравнению с аудитом, проводимым в соответствии с Международными стандартами аудита, вследствие чего не позволяет нам получить уверенность в том, что нам стало известно обо всех существенных обстоятельствах, которые могли бы быть обнаружены в ходе аудита. Соответственно, мы не выражаем аудиторское мнение.

Проверяемое лицо: АО «Эталон ЛенСпецСМУ»

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027801544308.

Санкт-Петербург, Россия

Независимый аудитор: АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию KPMG International 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



АО «Эталон ЛенСпецСМУ»

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной финансовой отчетности

Страница 2

Вывод

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


Ягнов И.А.
Акционерное общество «КПМГ»
Москва, Россия
29 августа 2019 года



Группа компаний «ЛенСпецСМУ»
Консолидированный промежуточный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года

млн.руб.	Примечание	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2019	2018 (пересмотренный*)
Выручка	6	25 497	17 073
Себестоимость		(19 462)	(12 666)
Валовая прибыль		6 035	4 407
Общезаявственные и административные расходы	7	(868)	(1 074)
Коммерческие расходы		(1 346)	(1 418)
Изменение ожидаемых кредитных убытков по торговой и прочей дебиторской задолженности		(44)	(126)
Прочие расходы, нетто	8	139	(1 444)
Налоги, кроме налога на прибыль		(182)	(161)
Результаты от операционной деятельности		3 734	184
Доля в ассоциированных компаниях	14	4	(107)
Процентные финансовые доходы	10	1 165	699
Финансовые доходы - прочие	10	37	79
Финансовые расходы	10	(2 501)	(1 859)
Чистые финансовые доходы / (расходы)		(1 299)	(1 081)
Прибыль до налогообложения		2 439	(1 004)
(Расход)/доход по налогу на прибыль	11	(729)	545
Прибыль за период		1 710	(459)
Общий совокупный доход за период		1 710	(459)
Прибыль, относимая на:			
Аktionеров материнской компании		1 755	(469)
Неконтролирующие доли участия		(45)	10
Прибыль за период		1 710	(459)
Общий совокупный доход, относимый на:			
Аktionеров материнской компании		1 755	(469)
Неконтролирующие доли участия		(45)	10
Общий совокупный доход за период		1 710	(459)
Прибыль на акцию			
Базовая и разведенная прибыль на акцию (руб.)	23	167,13	(44,66)

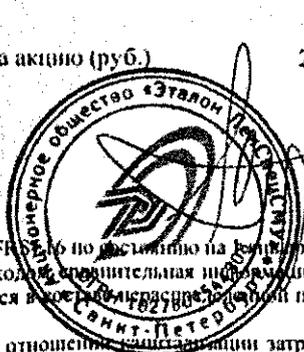
Генеральный директор

29 августа 2019 года

* Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 по отношению к 30 июня 2019 года, не используя модифицированный ретроспективный подход. В соответствии с данным подходом сравнительная информация не пересчитывается, а суммарный эффект первоначального применения МСФО (IFRS) 16 признается в виде разницы в чистой прибыли на дату первоначального применения. См. Примечание 2(с)(i).

Группа изменила учетную политику в отношении признания затрат по займам и существенного компонента финансирования в стоимости запасов. См. Примечание 2(с)(ii).

Настоящий консолидированный промежуточный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 10 по 72, которые являются составной частью консолидированной промежуточной финансовой отчетности.



Бородин Ю. А.

Группа компаний «ЛенСпецСМУ»
Консолидированный промежуточный отчет о финансовом положении
по состоянию на 30 июня 2019 года

млн.руб.	Примечание	30 июня 2019	31 декабря 2018 (пересмотренный*)	1 января 2018 (пересмотренный*)
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства	12	2 424	2 436	2 323
Инвестиционная недвижимость	13	291	310	338
Инвестиции в ассоциированные компании	14	3 025	3 021	3 136
Долгосрочные финансовые вложения	15	2 598	2 536	2 702
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	3 326	3 127	3 335
Долгосрочные авансы выданные	18	1	1	104
Отложенные налоговые активы	16	4 352	3 824	317
Итого внеоборотные активы		16 017	15 255	12 255
Оборотные активы				
Запасы в стадии строительства	17	38 647	41 253	45 895
Запасы - готовая продукция	17	11 365	15 395	14 367
Прочие запасы	17	132	128	99
Торговая дебиторская задолженность	18	4 675	5 141	8 433
Авансы выданные	18	8 847	9 325	12 987
Активы по договорам	18	954	1 120	248
Прочая дебиторская задолженность	18	1 823	1 395	3 410
Затраты на получение контрактов		833	568	-
Краткосрочные финансовые вложения	19	751	357	449
Денежные средства и их эквиваленты	20	20 990	17 872	7 710
Итого оборотные активы		89 017	92 554	93 598
Всего активы		105 034	107 809	105 853
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Капитал				
Акционерный капитал	21	2 101	2 101	2 101
Нераспределенная прибыль		40 379	43 969	43 792
Всего капитал, принадлежащий акционерам материнской компании		42 480	46 070	45 893
Неконтролирующие доли участия	22	822	867	855
Итого капитал		43 302	46 937	46 748
Долгосрочные обязательства				
Кредиты и займы	24	13 093	17 490	19 658
Торговая и прочая кредиторская задолженность	26	1 393	865	3 101
Резервы	25	85	78	58
Отложенные налоговые обязательства	16	3 607	3 634	997
Итого долгосрочные обязательства		18 178	22 067	23 814
Краткосрочные обязательства				
Кредиты и займы	24	6 065	3 511	1 601
Торговая и прочая кредиторская задолженность	26	10 062	10 024	8 533
Обязательства по договорам	26	27 166	24 467	23 549
Резервы	25	261	803	1 608
Итого краткосрочные обязательства		43 554	38 805	35 291
Итого капитал и обязательства		105 034	107 809	105 853

* Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 по состоянию на 1 января 2019 года, используя модифицированный ретроспективный подход. В соответствии с данным подходом сравнительная информация не пересчитывается, а суммарный эффект первоначального применения МСФО (IFRS) 16 признается в составе нераспределенной прибыли на дату первоначального применения. См. Примечание 2(е)(i).

Группа изменила учетную политику в отношении капитализации затрат по займам и существенного компонента финансирования в стоимости запасов. См. Примечание 2(е)(ii).

Настоящий консолидированный промежуточный отчет о финансовом положении должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 10 по 72, которые являются составной частью консолидированной промежуточной финансовой отчетности.

млн.руб.	Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании			Неконтролирующие доли участия	Всего капитал
	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Всего		
Остаток на 1 января 2018 как представлено в отчетности	2 101	46 599	48 700	855	49 555
Влияние изменения учетной политики за вычетом налога (Примечание 2 (е) (ii))	-	(3 058)	(3 058)	-	(3 058)
Скорректированный остаток на 01 января 2018	2 101	43 541	45 642	855	46 497
Общий совокупный доход за период					
Прибыль за период	-	(469)	(469)	10	(459)
Общий совокупный доход за период	-	(469)	(469)	10	(459)
Операции с собственниками компании					
Взносы и выплаты					
Дисконтирование займов (Примечание 31)	-	(42)	(42)	-	(42)
Итого взносов и выплат	-	(42)	(42)	-	(42)
Изменения долей владения					
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля (Примечание 22)	-	4	4	(4)	-
Всего изменение долей	-	4	4	(4)	-
Всего операции с собственниками компании	-	(38)	(38)	(4)	(42)
Остаток на 30 июня 2018	2 101	43 034	45 135	861	45 996

* Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 по состоянию на 1 января 2019 года, используя модифицированный ретроспективный подход. В соответствии с данным подходом сравнительная информация не пересчитывается, а суммарный эффект первоначального применения МСФО (IFRS) 16 признается в составе нераспределенной прибыли на дату первоначального применения. См. Примечание 2(е)(i).

Группа изменила учетную политику в отношении капитализации затрат по займам и существенного компонента финансирования в стоимости запасов. См. Примечание 2(е)(ii).

Настоящий консолидированный промежуточный отчет об изменениях в капитале должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 10 по 72, которые являются составной частью консолидированной промежуточной финансовой отчетности.

млн.руб.	Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании			Неконтролирующие доли участия	Всего капитал
	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Всего		
Остаток на 31 декабря 2018 как представлено в отчетности	2 101	46 850	48 951	867	49 818
Влияние изменения учетной политики за вычетом налога (Примечание 2 (е))	-	(2 881)	(2 881)	-	(2 881)
Скорректированный остаток на 01 января 2019	2 101	43 969	46 070	867	46 937
Общий совокупный доход за период					
Прибыль за период	-	1 755	1 755	(45)	1 710
Общий совокупный доход за период	-	1 755	1 755	(45)	1 710
Операции с собственниками компании					
Взносы и выплаты					
Дивиденды	-	(5 345)	(5 345)	-	(5 345)
Итого взносов и выплат	-	(5 345)	(5 345)	-	(5 345)
Всего операции с собственниками компании	-	(5 345)	(5 345)	-	(5 345)
Остаток на 30 июня 2019	2 101	40 379	42 480	822	43 302

* Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 по состоянию на 1 января 2019 года, используя модифицированный ретроспективный подход. В соответствии с данным подходом сравнительная информация не пересчитывается, а суммарный эффект первоначального применения МСФО (IFRS) 16 признается в составе нераспределенной прибыли на дату первоначального применения. См. Примечание 2(е)(i).

Группа изменила учетную политику в отношении капитализации затрат по займам и существенного компонента финансирования в стоимости запасов. См. Примечание 2(е)(ii).

Настоящий консолидированный промежуточный отчет об изменениях в капитале должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 10 по 72, которые являются составной частью консолидированной промежуточной финансовой отчетности.

Группа компаний «ЛенСпецСМУ»
Консолидированный промежуточный отчет о движении денежных средств
за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года

млн.руб.	Примечание	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018	
		2019	(пересмотренный*)
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Прибыль за период		1 710	(459)
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация	12, 13	111	84
Изменение резерва под обесценение запасов	8, 17	(190)	1 401
Убыток/(прибыль) от выбытия основных средств	8	(2)	51
Убыток/(прибыль) от прочих операционных расходов	8	55	(1)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	8	(2)	(7)
Изменение ожидаемых кредитных убытков по торговой и прочей дебиторской задолженности		44	126
Доля в результатах деятельности ассоциированных компаний	14	(4)	107
Чистые финансовые расходы	10	1 299	1 081
Расход/(доход) по налогу на прибыль	11	729	(545)
Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах		3 750	1 838
Изменение запасов за вычетом неденежных операций		6 797	(5 450)
Изменение дебиторской задолженности		475	7 394
Изменение кредиторской задолженности		(632)	(2 037)
Изменение резервов	25	(535)	(331)
Изменение активов по договорам	6	166	119
Изменение обязательств по договорам	6	2 699	5 354
Изменение затрат на получение контрактов		(265)	-
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		12 455	6 887
Налог на прибыль уплаченный		(1 229)	(425)
Проценты уплаченные		(994)	(1 018)
Чистый поток денежных средств от/(использованных в) операционной деятельности		10 232	5 444
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Поступления от продажи основных средств и инвестиционной недвижимости		20	(35)
Проценты полученные		924	449
Приобретение основных средств		(105)	(343)
Займы выданные		(214)	(604)
Возврат займов выданных		174	488
Приобретение прочих инвестиций	15, 19	(493)	-
Чистый поток денежных средств от/(использованных в) инвестиционной деятельности		306	(45)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Привлечение заемных средств		-	3 560
Погашение заемных средств		(1 853)	(3 159)
Погашение обязательств по аренде земли		(222)	-
Дивиденды выплаченные	21	(5 345)	-
Чистый поток денежных средств (использованных в)/от финансовой деятельности		(7 420)	401
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		3 118	5 800
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	20	17 872	7 710
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		-	1
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	20	20 990	13 511

Настоящий консолидированный промежуточный отчет о движении денежных средств должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 10 по 72, которые являются составной частью консолидированной промежуточной финансовой отчетности.

1 Общие положения

(а) Организационная структура и деятельность

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

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

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

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

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

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

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

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

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

2 Основные принципы подготовки финансовой отчетности

(а) Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная промежуточная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с МСФО и согласно требованиям федерального закона №208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности», включая требования МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

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

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

Это первый комплект финансовой отчетности Группы, подготовленной с применением требований МСФО (IFRS) 16. Изменения существенных принципов учетной политики раскрываются в Примечании 2(е).

(b) Принцип исторической стоимости

Данная консолидированная промежуточная финансовая отчетность подготовлена на основе принципа исторической стоимости.

(c) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

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

(d) Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений

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

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

В следующих Примечаниях представлена информация об основных сферах, требующих оценки неопределенности, и о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной промежуточной финансовой отчетности:

- Примечание 6 - Выручка
- Примечание 17 – Запасы – резервы под обесценение запасов; обязательства по социальной инфраструктуре;

- Примечание 25 – Резервы;
- Примечание 27 (b) ii) – расчет ожидаемых кредитных убытков в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности и активов по договорам с покупателями;
- Примечание 30 – Условные активы и обязательства;
- Примечание 2 (e)(i) – суждения, относящиеся к порядку учета у арендатора в соответствии с МСФО (IFRS) 16.

(e) Изменения в учетной политике

За исключением изменений, описанных ниже, Группа последовательно применяет принципы учетной политики для всех периодов, представленных в данной консолидированной промежуточной финансовой отчетности.

Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 по состоянию на 1 января 2019 года, используя модифицированный ретроспективный подход. В результате Группа изменила учетную политику в отношении учета договоров аренды, как указано ниже (см. 2(e)(i)).

В 2019 году Группа изменила учетную политику в отношении капитализации затрат по займам в стоимости запасов, как указано ниже (см. 2(e)(ii)).

(i) Применение МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

Начиная с 1 января 2019 года, Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 «Аренда», который заменил МСФО (IAS) 17 «Аренда», КИМСФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в договоре аренды», SIC-15 «Операционная аренда - Стимулы» и SIC-27 «Оценка сущности сделок с юридической формой аренды».

МСФО (IFRS) 16 вводит для арендаторов единую модель учета договоров аренды, предусматривающую их отражение в бухгалтерском балансе. В результате Группа, как арендатор, признала активы в форме права пользования, представляющие собой ее права на пользование базовыми активами, и обязательства по аренде, представляющие собой ее обязанность осуществлять арендные платежи. Порядок учета договоров в качестве арендодателя остается аналогичным прежней учетной политике. Группа применила МСФО (IFRS) 16, используя модифицированный ретроспективный подход, в соответствии с которым суммарный эффект от первоначального применения стандарта признается в составе нераспределенной прибыли на 1 января 2019 года. Соответственно, сравнительная информация, представленная за 2018 год, не пересчитывалась – т.е. она представлена в том виде, в котором она представлялась ранее в соответствии с МСФО (IAS) 17 и соответствующими разъяснениями. Более подробно изменения учетной политики раскрываются далее.

Определение аренды

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

При переходе на МСФО (IFRS) 16 Группа решила не воспользоваться упрощением практического характера, позволяющим не пересматривать результаты ранее проведенной оценки операций с целью выявления аренды. Группа применила МСФО (IFRS) 16 ко всем своим договорам.

Группа как арендатор

Группа признала новые активы в форме права пользования и обязательства по аренде в основном по договорам операционной аренды земельных участков для строительства.

Существенные положения учетной политики

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

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если эта ставка не может быть легко определена, ставки привлечения дополнительных заемных средств Группой. Как правило, Группа использует в качестве ставки дисконтирования ставку привлечения дополнительных заемных средств.

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

Переход

Раньше Группа классифицировала договоры аренды земельных участков как операционную аренду в соответствии с МСФО (IAS) 17. Срок этих договоров, как правило, соответствует сроку строительства объектов недвижимости.

Применительно к договорам аренды, которые классифицировались как операционная аренда в соответствии с МСФО (IAS) 17, при переходе на новый стандарт Группа оценила обязательства по аренде по приведенной стоимости оставшихся арендных платежей, дисконтированных по ставке привлечения Группой дополнительных заемных средств по состоянию на 1 января 2019 года. Активы в форме права пользования оцениваются по величине, равной обязательству по аренде, с корректировкой на сумму предоплаченных или начисленных арендных платежей – Группа применила этот подход ко всем договорам аренды земельных участков.

Группа как арендодатель

Группа предоставляет в аренду свою инвестиционную недвижимость, включая активы в форме права пользования. Группа классифицировала эти договоры аренды как операционную аренду.

Группе не требуется производить какие-либо корректировки при переходе на МСФО (IFRS) 16 применительно к договорам аренды, в которых она действует в качестве арендодателя.

Группа не представляет активы в форме права пользования земельными участками отдельно в отчете о финансовом положении, но включает такие активы в состав Запасов в стадии строительства. Амортизированная часть актива в форме права пользования, возникающая в результате аренды земельных участков, признается в составе себестоимости на той же основе, что и стоимость приобретения земельных участков, см. Примечание 3 (g)(i)).

Группа представляет часть обязательств по аренде земельных участков, относящегося к платежам за изменение вида разрешенного использования земельного участка в отчете о финансовом положении в составе Торговой и прочей кредиторской задолженности.

Влияние на финансовую отчетность

На дату перехода

При переходе на МСФО (IFRS) 16 Группа признала дополнительные активы в форме права пользования, признанные в составе Запасов в стадии строительства, и дополнительные обязательства по аренде в равных суммах, и, следовательно, разница в нераспределенной прибыли не отражалась. В таблице ниже в обобщенной форме представлено влияние, оказанное при переходе.

млн.руб.	<u>1 января 2019</u>
Активы в форме права пользования, представленные в составе запасов и основных средств	823
Обязательства по аренде	(1 851)

При оценке обязательств по аренде по договорам аренды, которые ранее классифицировались как операционная аренда, Группа дисконтировала оставшиеся арендные платежи, используя свою дополнительную ставку заимствования по состоянию на 1 января 2019 года. Средневзвешенная применяемая ставка составляет 8,91%.

млн.руб.	<u>1 января 2019</u>
Величина будущих арендных платежей по операционной аренде по состоянию на 31 декабря 2018 года, раскрытая в консолидированной финансовой отчетности Группы	2 842
Арендные платежи, которые не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными	(443)
Краткосрочные договоры аренды по состоянию на 31.12.2018	(134)
Дисконтированная с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств на 1 января 2019 года	(414)
Обязательства по аренде, признанные на 1 января 2019 года	1 851
Обязательства по аренде на 31 декабря 2018 года	(1 028)
Активы в форме права пользования, признанные на 1 января 2019 года (см. Примечание 28)	823
Общий эффект на нераспределённую прибыль на 1 января 2019 года	-

За период

Вследствие перехода на МСФО (IFRS) 16 Группа признала, активы в форме права пользования в размере 814 млн. руб. и обязательства по аренде в размере 1 629 млн. руб. по состоянию на 30 июня 2019 года в отношении договоров аренды, ранее классифицированных как операционная аренда.

Также в отношении данных договоров аренды согласно МСФО (IFRS) 16 Группа признала амортизацию и процентные расходы вместо расходов по операционной аренде. В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, Группа признала 9 млн. руб. амортизационных отчислений и 89 млн. руб. процентных расходов по этим договорам аренды.

млн.руб.	<u>30 июня 2019</u>
Активы в форме права пользования	814
Арендные обязательства	(1 629)

млн.руб.	<u>6 месяцев 2019</u>
Амортизационные отчисления на активы в форме права пользования	(9)
Процентные расходы по арендным обязательствам	89

(ii) *Изменение учетной политики в отношении капитализации затрат по займам и существенного компонента финансирования*

Для того, чтобы признание себестоимости было более предсказуемым и вследствие обеспечения представления более уместной информации, Группа с 01 января 2019 решила прекратить капитализировать затраты, связанные с привлечением заемных средств в стоимость строящихся запасов, выручка по которым признается в течение времени.

Влияние на финансовую отчетность

В следующих таблицах представлено влияние изменения в учетной политике на сравнительные показатели в консолидированной промежуточной финансовой отчетности Группы за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года.

Консолидированный промежуточный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе

млн.руб.	Влияние изменения учетной политики		
	Представлено в отчетности	Корректировки	Пересчитано
6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018			
Выручка	17 073	-	17 073
Себестоимость	(13 074)	408	(12 666)
Валовая прибыль	3 999	408	4 407
Общехозяйственные и административные расходы	(1 074)	-	(1 074)
Коммерческие расходы	(1 418)	-	(1 418)
Изменение ожидаемых кредитных убытков по торговой и прочей дебиторской задолженности	(126)	-	(126)
Прочие расходы, нетто	(1 456)	12	(1 444)
Налоги, кроме налога на прибыль	(161)	-	(161)
Результаты от операционной деятельности	(236)	420	184
Доля в ассоциированных компаниях	(107)	-	(107)
Процентные финансовые доходы	699	-	699
Финансовые доходы - прочие	79	-	79
Финансовые расходы	(471)	(1 388)	(1 859)
Чистые финансовые доходы / (расходы)	307	(1 388)	(1 081)
Прибыль до налогообложения	(36)	(968)	(1 004)
Доход/(расход) по налогу на прибыль	351	194	545
Прибыль за период	315	(774)	(459)
Общий совокупный доход за период	315	(774)	(459)
Прибыль на акцию			
Базовая и разводненная прибыль на акцию (руб.)	29,04	(73,71)	(44,67)

Консолидированный промежуточный отчет о финансовом положении

млн.руб.	Влияние изменения учетной политики		
	Представлено в отчетности	Корректировки	Пересчитано
31 декабря 2018			
Оборотные активы			
Запасы в стадии строительства	44 612	(3 359)	41 253
Запасы - готовая продукция	15 637	(242)	15 395
Прочее	35 906	-	35 906
Итого оборотные активы	96 155	(3 601)	92 554
Нераспределенная прибыль	46 850	(2 881)	43 969
Прочее	2 968	-	2 968
Итого капитал	49 818	(2 881)	46 937
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	4 354	(720)	3 634
Прочее	18 433	-	18 433
Итого долгосрочные обязательства	22 787	(720)	22 067

млн.руб.	Влияние изменения учетной политики		
	Представлено в отчетности	Корректировки	Пересчитано
1 января 2018			
Оборотные активы			
Запасы в стадии строительства	49 510	(3 615)	45 895
Запасы - готовая продукция	14 574	(207)	14 367
Прочее	33 336	-	33 336
Итого оборотные активы	97 420	(3 822)	93 598
Нераспределенная прибыль	46 850	(3 058)	43 792
Прочее	2 956	-	2 956
Итого капитал	49 806	(3 058)	46 748
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	1 761	(764)	997
Прочее	22 817	-	22 817
Итого долгосрочные обязательства	24 578	(764)	23 814

Консолидированный промежуточный отчет о движении денежных средств

млн.руб.	Влияние изменения учетной политики		
	Представлено в отчетности	Корректировки	Пересчитано
6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018			
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Прибыль за период	315	(774)	(459)
Чистые финансовые расходы	(307)	1 388	1 081
Расход по налогу на прибыль	(351)	(194)	(545)
Прочее	1 773	(12)	1 761
Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах	1 430	408	1 838
Изменение запасов	(5 042)	(408)	(5 450)
Изменение дебиторской задолженности	7 394	-	7 394
Изменение кредиторской задолженности	(2 037)	-	(2 037)
Изменение резервов	(331)	-	(331)
Изменение активов по договорам	119	-	119
Изменение обязательств по договорам	5 354	-	5 354
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	6 887	-	6 887
Налог на прибыль уплаченный	(425)	-	(425)
Проценты уплаченные	(1 018)	-	(1 018)
Чистый поток денежных средств от/(использованных в) операционной деятельности	5 444	-	5 444

Группа не раскрывает влияние изменения учетной политики на текущий период, так как определить сумму корректировки практически невозможно.

3 Основные положения учетной политики

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

(а) Принципы консолидации**(i) Сделки по объединению бизнеса**

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

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

(ii) Дочерние предприятия

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

(iii) Ассоциированные предприятия

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

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

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

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

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

(iv) Операции, исключаемые при консолидации

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

(b) Иностранная валюта

Операции в иностранной валюте пересчитываются в функциональную валюту предприятий Группы по обменным курсам на даты совершения этих операций. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, рассчитанной по эффективной ставке процента с учетом платежей в отчетном периоде, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости.

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

(с) Финансовые инструменты

(i) Признание и первоначальная оценка

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

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

(ii) Классификация и последующая оценка

Финансовые активы

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

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

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

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

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

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

При первоначальном признании инвестиций в долевые инструменты, не предназначенные 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.

Финансовые активы – оценка бизнес-модели

При проведении оценки цели бизнес-модели, в рамках которой удерживается актив, Группа рассматривает следующую информацию:

- политики и цели, установленные для данного актива, 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 актива 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.

- 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 – оценка того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств исключительно выплатой основной суммы и процентов

Для целей данной оценки «основная сумма» определяется как справедливая стоимость финансового актива при его первоначальном признании. «Проценты» определяются как возмещение за временную стоимость денег, за кредитный риск в отношении основной суммы, остающейся непогашенной в течение определенного периода времени, и за другие основные риски и затраты, связанные с кредитованием (например, риск ликвидности и административные затраты), а также включают маржу прибыли.

При оценке того, являются ли предусмотренные договором денежные потоки исключительно выплатами основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы («критерий SPPI»), Группа анализирует договорные условия финансового инструмента. Сюда входит оценка того, содержит ли финансовый актив какое-либо договорное условие, которое может изменить сроки или сумму предусмотренных договором денежных потоков так, что финансовый актив не будет удовлетворять анализируемому требованию. При проведении оценки Группа анализирует:

- условные события, которые могут изменить сроки или сумму потоков денежных средств;

- условия, которые могут корректировать купонную ставку, предусмотренную договором, включая условия о переменной ставке;

- условия о досрочном погашении и пролонгации срока действия; и

- условия, которые ограничивают требования Группы денежными потоками от оговоренных активов (например, финансовые активы без права регресса).

Условие о досрочном погашении соответствует критерию SPPI в том случае, если сумма, уплаченная при досрочном погашении, представляет по существу непогашенную часть основной суммы и проценты на непогашенную часть и может включать разумную дополнительную компенсацию за досрочное прекращение действия договора. Кроме того, условие о досрочном погашении рассматривается как соответствующее данному критерию в том случае, если финансовый актив приобретается или создается с премией или дисконтом относительно указанной в договоре номинальной суммы, сумма, подлежащая выплате при досрочном погашении, по существу представляет собой указанную в договоре номинальную сумму плюс предусмотренные договором начисленные (но не выплаченные) проценты (и может также включать разумную дополнительную компенсацию за досрочное прекращение действия договора); и при первоначальном признании финансового актива справедливая стоимость его условия о досрочном погашении является незначительной.

Финансовые активы – последующая оценка и прибыли и убытки

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

Финансовые обязательства – 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.

У Группы имеются банковские кредиты с фиксированной ставкой, дающие банкам право изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ. Группа обладает правом на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов. Такие инструменты трактуются Группой по существу как инструменты с плавающей процентной ставкой.

(iii) Модификация условий финансовых активов и финансовых обязательств

Финансовые активы

Если условия финансового актива изменяются, Группа оценивает, отличаются ли значительно потоки денежных средств по такому модифицированному активу. Если потоки денежных средств отличаются значительно («значительная модификация условий»), 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.

Группа проводит количественную и качественную оценку того, является ли модификация условий значительной, т.е. различаются ли значительно потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу и потоки денежных средств по модифицированному или заменившему его финансовому активу. Группа проводит количественную и качественную оценку на предмет значительности модификации условий, анализируя качественные факторы, количественные факторы и совокупный эффект качественных и количественных факторов. Если потоки денежных средств значительно отличаются, то считается, что права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли. При проведении данной оценки Группа руководствуется указаниями в отношении прекращения признания финансовых обязательств по аналогии.

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

Финансовые обязательства

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, – т.е. Группа признает любую корректировку амортизированной стоимости финансового обязательства, возникающую в результате такой модификации (или замены финансового обязательства), в составе прибыли или убытка на дату модификации условий (или замены финансового обязательства).

Изменения величины потоков денежных средств по существующим финансовым обязательствам не считаются модификацией условий, если они являются следствием текущих условий договора, например, изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ, если соответствующий договор кредитования предусматривает возможность банков изменять процентные ставки и Группа обладает правом на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов. Изменение процентной ставки до рыночного уровня в ответ на изменение рыночных условий учитывается Группой аналогично порядку учета для инструментов с плавающей процентной ставкой, т.е. процентная ставка пересматривается перспективно.

Группа проводит количественную и качественную оценку на предмет значительности модификации условий, анализируя качественные факторы, количественные факторы и совокупный эффект

качественных и количественных факторов. Группа приходит к заключению о том, что модификация условий является значительной, на основании следующих качественных факторов:

- изменение валюты финансового обязательства;
- изменение типа обеспечения или других средств повышения качества обязательства;
- добавление условия конвертации;
- изменение субординации финансового обязательства.

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.

(iv) **Прекращение признания**

Финансовые активы

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.

Финансовые обязательства

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. Группа также прекращает признание финансового обязательства, когда его условия модифицируются и величина денежных потоков по такому модифицированному обязательству существенно отличается, и в возникающее этом случае новое финансовое обязательство, основанное на модифицированных условиях, признается по справедливой стоимости.

При прекращении признания финансового обязательства разница между погашенной балансовой стоимостью и уплаченным возмещением (включая любые переданные неденежные активы или принятые на себя обязательства) признается в составе прибыли или убытка.

(v) **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.

(vi) Обесценение

Финансовые инструменты и активы по договору

Группа признает оценочные резервы под убытки в отношении ОКУ по:

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

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

ОКУ за весь срок – это ОКУ, которые возникают в результате всех возможных событий дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента. Максимальный период рассматривается, когда ОКУ оцениваются за максимальный предусмотренный договором период, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

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

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

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

Для второй категории дебиторской задолженности и активов по договорам группа рассчитывает ожидаемые кредитные убытки на основе индивидуальных рейтингов кредитного риска каждого должника и оставшихся сроков до погашения. Группа определяет входные данные для расчета ожидаемого кредитного убытка, такие как вероятность дефолта и потери в случае дефолта с использованием как внутренних, так и внешних статистических данных. Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности, кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить). ОКУ дисконтируются по эффективной ставке процента данного финансового актива.

Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта в случае, когда платеж по финансовому активу просрочен более, чем на 90 дней либо

маловероятно, что кредитные обязательства заемщика перед Группой будут погашены в полном объеме без применения Группой таких действий, как реализация обеспечения (при его наличии).

Кредитно-обесцененные финансовые активы

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

Подтверждением кредитного обесценения финансового актива являются, в частности, следующие наблюдаемые данные:

- значительные финансовые затруднения заемщика или эмитента;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа более, чем на 90 дней;
- реструктуризация Группой займа или авансового платежа на условиях, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;
- появление вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика; или
- исчезновение активного рынка для ценной бумаги в результате финансовых затруднений.

Представление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки в отчете о финансовом положении

Оценочные резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости данных активов.

Списания

Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части. Группа выполняет индивидуальную оценку по срокам и суммам списания исходя из обоснованных ожиданий возмещения сумм. Группа не ожидает значительного возмещения списанных сумм. Однако списанные финансовые активы могут продолжать оставаться объектом правоприменения в целях обеспечения соответствия процедурам Группы в отношении возмещения причитающихся сумм.

(d) Авансы полученные и уплаченные

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

(e) Основные средства

(i) Признание и оценка

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, созданных собственными силами, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка, а также затраты по займам, относящимся к квалифицируемым активам, начало капитализации которых совпадает с или имеет место после 1 января 2003 года, - даты перехода на МСФО.

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

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

(ii) Последующие затраты

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

(iii) Амортизация

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

Амортизация начисляется в составе прибыли или убытка линейным методом на протяжении ожидаемого срока полезного использования каждой части объектов основных средств, что наиболее точно отражает степень использования будущих экономических выгод, связанных с активом. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

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

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

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую отчетную дату и корректируются в случае необходимости. В 1 полугодии 2019 года расчетные оценки в отношении основных средств не пересматривались.

(f) Запасы

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

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

Себестоимость объектов недвижимости в стадии строительства определяется на основе специфической идентификации фактических затрат на сооружение каждого объекта.

Себестоимость отдельных жилых помещений и встроенных коммерческих помещений определяется путем распределения общих затрат на строительство объекта пропорционально площадям этих помещений.

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

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

Себестоимость запасов, кроме себестоимости незавершенного строительства объектов, предназначенных для продажи, определяется методом средневзвешенной стоимости и включает затраты на приобретение, переработку и прочие затраты, понесенные для того, чтобы обеспечить текущее местонахождение и состояние запасов. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает соответствующую долю накладных расходов на основе нормальной производительности производственных мощностей.

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

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

(g) Выручка

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

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

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

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

С 1 января 2017 года вступили в силу изменения к Федеральному закону № 214-ФЗ, согласно которым в случае если строительная компания выполняет должным образом свои обязательства по договору долевого участия, покупатель не имеет права расторгнуть договор во внесудебном порядке. Таким образом с 1 января 2017 года, согласно изменениям, к Федеральному закону №214-ФЗ, Группа обладает обеспеченным правовой защитой правом на получение оплаты за выполненную к настоящему времени часть договорных работ. В договоре долевого участия указана определенная квартира, которая должна быть передана покупателю и не может быть передана другому покупателю, таким образом, квартира представляет собой актив, который Группа не может

использовать для альтернативных целей. В соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 15, договоры долевого участия, заключенные 1 января 2017 года или после этой даты, удовлетворяют критерию для признания выручки в течение времени, так как контроль над объектом строительства передается покупателю в течение времени.

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

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

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

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

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

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

(ii) Выручка по договорам на строительство

Для целей учета Группа выделяет два типа договоров на строительство:

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

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

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

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

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

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

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

(iii) Выручка от продажи строительных материалов

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

(h) Налог на прибыль

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

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

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

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не влияющей ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние и ассоциированные предприятия, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

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

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

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

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

(i) Гарантии

Группа считает, что заключенные ею договоры финансовой гарантии, призванные гарантировать задолженность других сторон, представляют собой договоры страхования, и учитывает их как таковые. В соответствии с этим подходом Группа отражает договор гарантии как условное обязательство до тех пор, пока не станет вероятным, что от Группы потребуются выплата по соответствующей гарантии.

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий только связанным предприятиям.

(j) Новые, еще не принятые стандарты и интерпретации

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснениям вступают в силу в годовых периодах, начинающихся после 1 января 2020 года, и их требования не учитывались при подготовке данной консолидированной промежуточной финансовой отчетности. Группа планирует принять указанные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу.

Другие стандарты

Различные «Усовершенствования к МСФО» были рассмотрены применительно к каждому затрагиваемому стандарту по отдельности. Все изменения, касающиеся вопросов представления, признания или оценки, вступают в силу не ранее 1 января 2020 года. Группа еще не определила результат потенциального влияния данных усовершенствований на её финансовое положение или результаты деятельности.

4 Определение справедливой стоимости

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

(а) Производные финансовые активы

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

(б) Производные финансовые обязательства

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

5 Операционные сегменты

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

- *Жилая недвижимость*: включает строительство жилой недвижимости, в том числе квартир, встроенных помещений и мест в паркингах.
- *Подрядное строительство*: включает строительные работы для третьих лиц.
- *Прочие операции*: включает продажу строительных материалов, строительство бизнес – центров и различные услуги, связанные с продажей и обслуживанием недвижимости. Ни один из данных видов деятельности не удовлетворяет количественным порогам определения отчетных сегментов за 6 месяцев 2019 и 2018 годов.

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

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

(а) Операционные сегменты

млн.руб.	Жилая недвижимость		Подрядное строительство		Прочее		Итого	
	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018		6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018		6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018		6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018	
	2019	(пересмотренный*)	2019	(пересмотренный*)	2019	(пересмотренный*)	2019	(пересмотренный*)
Выручка от внешних покупателей	24 683	14 892	222	1 512	592	669	25 497	17 073
Межсегментная выручка	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого сегментная выручка	24 683	14 892	222	1 512	592	669	25 497	17 073
Результат деятельности сегмента	6 057	4 238	(59)	(41)	37	210	6 035	4 407
Проценты в составе себестоимости	305	273	-	-	-	-	305	273
Результат деятельности сегмента, скорректированный на проценты в составе себестоимости	6 362	4 511	(59)	(41)	37	210	6 340	4 680
Результат деятельности сегмента скорректированный, %	26%	30%						
	30 июня 2019	31 декабря 2018 (пересмотренный*)	30 июня 2019	31 декабря 2018 (пересмотренный*)	30 июня 2019	31 декабря 2018 (пересмотренный*)	30 июня 2019	31 декабря 2018 (пересмотренный*)
Активы сегмента: запасы	49 254	55 877	22	31	868	868	50 144	56 776
Обязательства сегмента: обязательства по договорам (авансы, полученные от покупателей)	26 812	24 233	75	56	244	178	27 131	24 467

(b) Разбивка по регионам

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

млн.руб.	Выручка		Внеоборотные активы	
	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018		30 июня 2019	31 декабря 2018
	2019	(пересмотренный*)		
Санкт-Петербург	14 023	12 153	2 651	2 683
Москва и Московская область	11 474	4 920	3 090	3 085
	25 497	17 073	5 741	5 768

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

(c) Основные клиенты

В течение 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, выручка от операций с одним внешним клиентом, отраженная в сегменте «Жилая недвижимость», составила 333 млн. руб. или 1,3% от консолидированной выручки Группы (за 6 месяцев 2018 выручка от операций с одним внешним клиентом, отраженная в сегменте «Жилая недвижимость» - 1 937 млн. руб. или 12% от консолидированной выручки Группы).

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

млн.руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019	2018 (пересмотренный*)
Выручка		
Общая выручка отчетных сегментов	25 497	17 073
Исключение выручки от продаж между сегментами	-	-
Консолидированная выручка	25 497	17 073
Прибыль или убыток		
Валовая прибыль отчетных сегментов	6 035	4 407
Общехозяйственные и административные расходы	(868)	(1 074)
Коммерческие расходы	(1 346)	(1 418)
Изменение ожидаемых кредитных убытков по торговой и прочей дебиторской задолженности	(44)	(126)
Прочие расходы, нетто	139	(1 444)
Налоги, кроме налога на прибыль	(182)	(161)
Финансовые доходы - прочие	37	79
Финансовые расходы	(2 501)	(1 859)
Процентные финансовые доходы	1 165	699
Доля в ассоциированных компаниях	4	(107)
Консолидированная прибыль до налогообложения	2 439	(1 004)
	30 июня 2019	31 декабря 2018 (пересмотренный*)
Активы		
Общие активы отчетных сегментов: запасы	50 144	56 776
Всего запасы	50 144	56 776
Обязательства		
Общие обязательства отчетных сегментов: обязательства по договорам	27 131	24 467
Всего обязательства по договорам	27 131	24 467

6 Выручка

млн.руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019	2018 (пересмотренный*)
Продажа квартир - переданные в момент времени	6 502	5 855
Продажа квартир - переданные в течение времени	14 141	7 997
Продажа встроенных коммерческих помещений - переданные в момент времени	1 593	343
Продажа встроенных коммерческих помещений - переданные в течение времени	728	453
Продажа мест в паркингах - переданные в момент времени	1 436	179
Продажа мест в паркингах - переданные в течение времени	283	65
<i>Общая выручка в сегменте Жилая недвижимость (Примечание 5 (а))</i>	<u>24 683</u>	<u>14 892</u>
Долгосрочные договоры на строительство - переданные в течение времени	221	1 512
Краткосрочные строительные услуги - переданные в течение времени	1	-
<i>Общая выручка в сегменте Подрядное строительство (Примечание 5 (а))</i>	<u>222</u>	<u>1 512</u>
Продажа отдельно стоящих коммерческих помещений - переданные в момент времени	-	50
Прочая выручка - переданные в момент времени	116	194
<i>Всего прочая выручка (Примечание 5 (а))</i>	<u>116</u>	<u>244</u>
Всего выручка по договорам с покупателями	25 021	16 648
Выручка от аренды (Примечание 5 (а))	476	425
Всего выручка	25 497	17 073

Балансы по договорам

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

млн.руб.	30 июня 2019	31 декабря 2018 (пересмотренный*)
	Дебиторская задолженность	7 480
Активы по договорам	954	1 120
Обязательства по договорам	(27 166)	(24 467)

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

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

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

млн.руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019		6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018	
	Активы по договорам	Обязательства по договорам	Активы по договорам	Обязательства по договорам
Выручка, признанная в отчетном периоде, которая была включена в сальдо обязательств к уплате на начало периода	-	9 466	-	21 916
Увеличение за счет денежных средств полученных и неденежного возмещения, за исключением сумм, признанных в составе выручки в течение периода	-	(12 165)	-	(27 732)
Движения из договорных активов на начало периода в дебиторскую задолженность	(847)	-	(163)	-
Увеличение как результат изменения в выполненном этапе строительства	681	-	44	-
Итого изменения в течение периода	(166)	(2 699)	(119)	(5 816)

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

30 июня 2019	2019	2020	2021	2022	2023	Итого
млн.руб.						
Жилая недвижимость	8 446	8 101	2 813	379	-	19 739
Подрядное строительство	646	-	-	-	-	646
Итого	9 092	8 101	2 813	379	-	20 385

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

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

7 Общехозяйственные и административные расходы

млн.руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019	2018 (пересмотренный*)
Заработная плата и налоги на заработную плату	300	415
Услуги	325	355
Банковские услуги и комиссии	33	66
Ремонтно-эксплуатационные расходы	25	28
Амортизация	9	11
Аудиторские и консультационные услуги	15	19
Прочие налоги	58	41
Прочие расходы	103	139
Итого	868	1 074

8 Прочие расходы, нетто

млн.руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019	2018 (пересмотренный*)
<i>Прочие доходы</i>		
Прибыль от снижения резерва под обесценение запасов	190	-
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	2	7
Прибыль от выбытия основных средств	2	-
Прочие доходы	-	25
	194	32
<i>Прочие расходы</i>		
Убыток от выбытия основных средств	-	(51)
Убыток от обесценения запасов	-	(1 401)
Расходы на благотворительность	(12)	(24)
Прочие расходы	(43)	-
	(55)	(1 476)
Прочие расходы, нетто	139	(1 444)

9 Затраты на персонал

млн.руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019	2018 (пересмотренный*)
Заработная плата	557	683
Страховые взносы с оплаты труда	129	156
	686	839

Вознаграждение сотрудников за услуги, оказанные в течение периода, признается на недисконтированной основе в качестве расходов в консолидированном промежуточном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Обязательство признается в сумме, запланированной к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты премиальных или других планов участия в прибыли, если Группа имеет существующую правовую или возникшую в результате прошлых событий обязанность по выплате этой суммы по результатам предоставленных работником услуг, и обязательство может быть надежно оценено.

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

В течение 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, расходы на оплату труда и взносы во внебюджетные фонды включались в стоимость производства в размере 272 млн. руб. (за 6 месяцев 2018 года: 297 млн. руб.). Остальная часть расходов на оплату труда входит в состав общехозяйственных и административных расходов (см. Примечание 7) и коммерческих расходов в сумме 114 млн. руб. (за 6 месяцев 2018 года: 127 млн. руб.).

10 Финансовые доходы и расходы

млн.руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019	2018 (пересмотренный*)
Признанные в составе прибыли или убытка		
Финансовые доходы		
Процентные доходы по методу эффективной процентной ставки:		
- Процентный доход по банковским депозитам и расчетным счетам	765	277
- Процентный доход по займам выданным	160	183
- Процентный доход (финансовый компонент по МСФО 15)	88	16
- Амортизация дисконта по дебиторской задолженности	152	223
Итого процентные финансовые доходы	1 165	699
Доходы от списания кредиторской задолженности	32	77
Прочие финансовые доходы	5	2
Итого прочие финансовые доходы	37	79
Всего финансовые доходы	1 202	778
Финансовые расходы		
Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости:		
- Процентный расход (финансовый компонент по МСФО 15)	(1 193)	(1 029)
- Процентные расходы - расходы по кредитам и займам	(1 003)	(821)
- Процентные расходы по аренде (МСФО 16)	(91)	-
- Амортизация дисконта по признанному обязательству на строительство социальной инфраструктуры	(99)	-
Изменение ожидаемых кредитных убытков по инвестициям	(79)	-
Изменение резервов по авансам выданным	-	(5)
Расходы от списания дебиторской задолженности	(36)	-
Прочие финансовые расходы	-	(4)
Всего финансовые расходы	(2 501)	(1 859)
Чистые финансовые доходы/(расходы), признанные в составе прибыли или убытка	(1 299)	(1 081)

11 Расход по налогу на прибыль

Применяемая Группой ставка налогообложения доходов Российских компаний составляет 20% (в 2018 году: 20%).

млн.руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019	2018 (пересмотренный*)
Текущий налог на прибыль		
Отчетный период	1 268	959
Доначислено/(Восстановлено) за прошлые периоды	16	(301)
	<u>1 284</u>	<u>658</u>
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц (Примечание 16)	(555)	(1 203)
Расходы по налогу на прибыль	<u>729</u>	<u>(545)</u>

Сверка расхода по налогу на прибыль и результатов умножения бухгалтерской прибыли на применимую ставку налога 20% (2018: 20%):

млн.руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019	2018 (пересмотренный*)
Прибыль до налогообложения	2 439	(1 004)
Теоретическая сумма расходов по налогу на прибыль по ставке 20%	488	(201)
<i>Корректировки на:</i>		
Доначислено/(Восстановлено) за прошлые периоды	16	(301)
Эффект изменения ставки по налогу на прибыль в материнской компании	-	(144)
Налоговые последствия расходов, не подлежащих вычету в налоговых целях	225	101
Расходы по налогу на прибыль	<u>729</u>	<u>(545)</u>

12 Основные средства

В течение 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, амортизационные отчисления в размере 88 млн. руб. (за 6 месяцев 2018 года: 60 млн. руб.) были включены в состав себестоимости продаж, 7 млн. руб. (за 6 месяцев 2018 года: 17 млн. руб.) – в состав запасов в незавершенном строительстве, 9 млн. руб. (за 6 месяцев 2018 года: 11 млн. руб.) - в состав общехозяйственных и административных расходов и 4 млн. руб. (за 6 месяцев 2018: 4 млн. руб.) – в состав прочих операционных расходов.

млн.руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Земля	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость							
Остаток на 1 января 2018	630	1 975	59	55	114	1 104	3 937
Поступления	264	26	9	32	4	8	343
Выбытия	-	(13)	(4)	(1)	-	-	(18)
Трансферы	1 036	-	-	-	-	(1 036)	-
Остаток на 30 июня 2018	1 930	1 988	64	86	118	76	4 262
Амортизация и убыток от обесценения							
Остаток на 1 января 2018	(218)	(1 322)	(37)	(37)	-	-	(1 614)
Амортизация за период	(28)	(57)	(3)	(4)	-	-	(92)
Амортизация по выбытиям	2	11	4	1	-	-	18
Остаток на 30 июня 2018	(244)	(1 368)	(36)	(40)	-	-	(1 688)
Остаточная стоимость							
На 1 января 2018	412	653	22	18	114	1 104	2 323
На 30 июня 2018	1 686	620	28	46	118	76	2 574
млн.руб.							
Первоначальная стоимость							
Остаток на 1 января 2019	1 810	1 982	62	86	118	72	4 130
Поступления	22	21	6	4	-	52	105
Выбытия	(8)	(28)	(9)	(5)	-	-	(50)
Трансферы	6	-	-	-	-	(6)	-
Остаток на 30 июня 2019	1 830	1 975	59	85	118	118	4 185
Амортизация и убыток от обесценения							
Остаток на 1 января 2019	(225)	(1 391)	(36)	(42)	-	-	(1 694)
Амортизация за период	(41)	(57)	(4)	(6)	-	-	(108)
Амортизация по выбытиям	5	27	3	6	-	-	41
Остаток на 30 июня 2019	(261)	(1 421)	(37)	(42)	-	-	(1 761)
Остаточная стоимость							
На 1 января 2019	1 585	591	26	44	118	72	2 436
На 30 июня 2019	1 569	554	22	43	118	118	2 424

13 Инвестиционная недвижимость

млн.руб.	2018	
	2019	(пересмотренный*)
Первоначальная стоимость		
Остаток на 1 января	814	822
Выбытие	(11)	(8)
Остаток на 30 июня	803	814
Накопленная амортизация и убыток от обесценения		
Остаток на 1 января	(504)	(484)
Амортизация за период	(10)	(9)
Выбытие	2	(1)
Остаток на 30 июня	(512)	(494)
Балансовая стоимость на 1 января	310	338
Балансовая стоимость на 30 июня	291	320

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

Группа определяет справедливую стоимость инвестиционной недвижимости на ежегодной основе. По состоянию на 30 июня 2019 года справедливая стоимость составила 463 млн. руб. и была рассчитана на основе дисконтированных денежных потоков от использования имущества с использованием доходного подхода. В течение 6 месяцев 2019 года Группа не признавала убытков от обесценения инвестиционной стоимости (6 месяцев 2018 года - не признавала).

14 Инвестиции в ассоциированные компании

Ассоциированные компании, учтенные по методу долевого участия:

Наименование компании, страна регистрации и ведения бизнеса	Вид деятельности	Эффективный процент участия в	
		30 июня 2019	31 декабря 2018
АО «Затонское», Россия	Заказчик-Застройщик	49,42%	49,42%

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

	Доля Группы	30 июня 2019	Доля в чистой прибыли /(убытке)	01 января 2019
АО «Затонское»	49,42%	3 025	4	3 021
Итого		3 025	4	3 021

	Доля Группы	30 июня 2018	Доля в чистой прибыли /(убытке)	01 января 2018
АО «Затонское»	49,42%	3 029	(107)	3 136
Итого		3 029	(107)	3 136

Сводная финансовая информация по каждой ассоциированной компании Группы представлена ниже. Эта информация отражает показатели финансовой отчетности ассоциированных компаний, подготовленной по МСФО, с корректировками для целей учета методом долевого участия, но до корректировок по исключению нереализованных прибыли и убытка, возникающих по операциям Группы с ассоциированной компанией.

млн.руб.	30 июня 2019			31 декабря 2018		
	Итого активы	Итого обязательства	Капитал	Итого активы	Итого обязательства	Капитал
АО «Затонское»	19 120	12 995	6 125	15 944	9 828	6 116

млн.руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня				
	2019		2018		
	Выручка	Чистая прибыль/ (убыток)	Выручка	Чистая прибыль/ (убыток)	
АО «Затонское»		3 415	9	3 517	(217)

15 Долгосрочные финансовые вложения

млн.руб.	30 июня 2019	31 декабря 2018 (пересмотренный*)	1 января 2018 (пересмотренный*)
	Банковские векселя, амортизированная стоимость	199	199
Займы выданные, амортизированная стоимость	2 517	2 384	2 503
	2 716	2 583	2 702
Резерв по банковским векселям	(1)	(4)	-
Резерв по займам выданным	(117)	(43)	-
Итого	2 598	2 536	2 702

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

16 Отложенные налоговые активы и обязательства**(а) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства**

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

млн.руб.	Активы			Обязательства			Нетто-величина		
	30 июня 2019	31 декабря 2018 (пересмотренный*)	1 января 2018 (пересмотренный*)	30 июня 2019	31 декабря 2018 (пересмотренный*)	1 января 2018 (пересмотренный*)	30 июня 2019	31 декабря 2018 (пересмотренный*)	1 января 2018 (пересмотренный*)
Основные средства	77	78	80	(479)	(417)	(529)	(402)	(339)	(449)
Инвестиции	60	40	23	(213)	(213)	(212)	(153)	(173)	(189)
Запасы	4 493	3 838	2 843	(403)	(450)	(203)	4 090	3 388	2 640
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	296	830	486	(2 029)	(3 379)	(3 108)	(1 733)	(2 549)	(2 622)
Расходы будущих периодов	76	74	22	(517)	(504)	(358)	(441)	(430)	(336)
Займы и кредиты	17	17	16	(67)	(60)	(213)	(50)	(43)	(197)
Резервы	369	330	25	(84)	(80)	(66)	285	250	(41)
Обязательства по договорам и торговая и прочая кредиторская задолженность	1 265	1 137	2 239	(2 086)	(1 010)	(1 831)	(821)	127	408
Налоговый убыток перенесенный	86	74	106	(1)	(1)	-	85	73	106
Прочее	-	-	-	(115)	(114)	-	(115)	(114)	-
Налоговые активы (обязательства)	6 739	6 418	5 840	(5 994)	(6 228)	(6 520)	745	190	(680)
Зачет отложенных налоговых активов и обязательств	(2 387)	(2 594)	(5 523)	2 387	2 594	5 523	-	-	-
Чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)	4 352	3 824	317	(3 607)	(3 634)	(997)	745	190	(680)

(b) Движение временных разниц в течение периода

млн.руб.	1 января 2019 (пересмотренный*)	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны в капитале	30 июня 2019
Основные средства	(339)	(63)	-	(402)
Инвестиции	(173)	20	-	(153)
Запасы	3 388	702	-	4 090
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	(2 549)	816	-	(1 733)
Расходы будущих периодов	(430)	(11)	-	(441)
Займы и кредиты	(43)	(7)	-	(50)
Резервы	250	35	-	285
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	127	(948)	-	(821)
Налоговый убыток перенесенный	73	12	-	85
Прочее	(114)	(1)	-	(115)
	190	555	-	745

млн.руб.	1 января 2018	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны в капитале	30 июня 2018
Основные средства	(449)	(39)	-	(488)
Инвестиции	(189)	167	13	(9)
Запасы	2 640	(288)	-	2 352
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	(2 622)	(1 358)	49	(3 931)
Расходы будущих периодов	(336)	103	-	(233)
Займы и кредиты	(197)	2	1	(194)
Резервы	(41)	(16)	-	(57)
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	408	2 717	-	3 125
Налоговый убыток перенесенный	106	(85)	-	21
	(680)	1 203	63	586

17 Запасы

млн.руб.	30 июня 2019	31 декабря 2018 (пересмотренный*)	1 января 2018 (пересмотренный*)
Запасы в стадии строительства			
Собственные квартиры в стадии строительства	28 153	31 279	35 797
Встроенные коммерческие помещения в стадии строительства	4 334	3 295	4 631
Места в паркингах в стадии строительства	8 044	8 791	7 346
	40 531	43 365	47 774
Резерв под обесценение запасов в стадии строительства	(1 884)	(2 112)	(1 879)
Итого запасы в стадии строительства	38 647	41 253	45 895
Запасы - готовая продукция			
Собственные квартиры	6 001	8 928	8 839
Встроенные коммерческие помещения	3 219	4 582	3 476
Места в паркингах	2 692	2 394	2 607
	11 912	15 904	14 922
Резерв под обесценение готовой продукции	(547)	(509)	(555)
Итого запасы - готовая продукция	11 365	15 395	14 367
Прочие запасы			
Строительные материалы	22	31	55
Прочее	110	97	44
	132	128	99
Резерв под обесценение прочих запасов	-	-	-
Итого прочие запасы	132	128	99
Итого	50 144	56 776	60 361

(а) Бартерные сделки*Проект 1*

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

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

Оценщиком были использованы следующие основные допущения:

- Потоки денежных средств прогнозировались на основе бизнес-планов для строительства жилой недвижимости;
- Темпы инфляции – в пределах 4,5%-6,4% годовых, ставка инфляции в данных пределах использовалась в зависимости от года признания земельного компонента;
- Ставки дисконтирования – в пределах 11,5% - 25% годовых, ставка дисконтирования в данных пределах использовалась в зависимости от года, в котором был признан земельный компонент, и стадии реализации проекта.

Проект 2

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

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

Оценщиком были использованы следующие основные допущения:

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

Проект 3

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

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

Оценщиком были использованы следующие основные допущения:

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

Проект 4

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

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

Оценщиком были использованы следующие основные допущения:

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

- Ставки дисконтирования – в пределах 13% годовых.

Соответственно, на 30 июня 2019 года стоимость земельных участков (Проект 1) оценена как описано выше и отнесена в себестоимость продаж проданных помещений в период с 2013 года по 30 июня 2019 года в сумме 8 197 млн. руб., остаточная стоимость в сумме 345 млн. руб. включена в стоимость запасов готовой продукции и в сумме 482 млн. руб. в состав запасов в стадии строительства.

На 30 июня 2019 года стоимость земельных участков (Проект 2) оценена как описано выше и отнесена к помещениям, проданным по договорам долевого участия, заключенным с 1 января 2017 года, и включена в себестоимость продаж в период с 2017 года по 30 июня 2019 года в сумме 2 013 млн. руб., остаточная стоимость в сумме 491 млн. руб. включена в стоимость запасов готовой продукции и в сумме 2 018 млн. руб. в состав запасов в стадии строительства.

На 30 июня 2019 года стоимость земельных участков (Проект 3) оценена как описано выше и отнесена к помещениям, проданным по договорам долевого участия, заключенным с 1 января 2017 года, и включена в себестоимость продаж в период с 2017 года по 30 июня 2019 года в сумме 2 900 млн. руб., остаточная стоимость в сумме 123 млн. руб. включена в стоимость запасов готовой продукции и в сумме 1 372 млн. руб. в состав запасов в стадии строительства.

На 30 июня 2019 года стоимость земельных участков (Проект 4) оценена как описано выше и отнесена к помещениям, проданным по договорам долевого участия, заключенным с 1 января 2017 года, и включена в себестоимость продаж в период с 2017 года по 30 июня 2019 года в сумме 732 млн. руб., остаточная стоимость в сумме 1 068 млн. руб., включена в состав запасов в стадии строительства.

В ходе реализации ряда строительных проектов Группа должна построить, а затем передать объекты социальной инфраструктуры для городских властей. По состоянию на 30 июня 2019 года стоимость объектов социальной инфраструктуры составляет 822 млн. руб. и включается в состав готовой продукции и незавершенного строительства (на 31 декабря 2018 года: 760 млн. руб.). Стоимость строительства объектов социальной инфраструктуры будет возмещена за счет реализации проектов, к которым они относятся.

(b) Резерв под обесценение запасов

Движение по резерву на обесценение запасов представлено ниже:

млн.руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019	2018 (пересмотренный*)
Остаток на начало года, как указано ранее	2 621	2 434
Изменение резерва под обесценение запасов	(190)	1 401
Остаток на конец года	2 431	3 835

По состоянию на 30 июня 2019 года тестирование чистой цены продажи выявило превышение себестоимости запасов над чистой ценой продажи на 2 431 млн. руб. (на 31 декабря 2018 пересмотренный: 2 621 млн. руб.), соответствующий убыток был признан в составе прочих расходов, см. Примечание 8. Резерв на обесценение в сумме 2 431 млн. руб. относится к местам в паркинге.

Баланс мест в паркингах на 30 июня 2019 года составил 10 735 млн. руб. (на 31 декабря 2018 года пересмотренный: 11 185 млн. руб.).

При начислении резерва под обесценение были использованы следующие основные допущения:

- Потоки денежных средств прогнозировались на протяжении ожидаемого периода продаж, равного периоду оборачиваемости, который определен на основании исторических данных о заключении договоров с покупателями;
- Ставки дисконтирования – в пределах 12,71% годовых;
- Темпы инфляции – в пределах 4-4,9% годовых;
- В случае отсутствия исторических данных по продажам мест в определенном паркинге Группа применяла исторические данные по местам в паркингах, признанных аналогами.

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

(с) Передача в аренду помещений, классифицируемых как запасы

Группа временно сдает в аренду несколько помещений, классифицируемых в данной консолидированной промежуточной отчетности как запасы. На 30 июня 2019 года общая балансовая стоимость этих запасов была равна 373 млн. руб. (на 31 декабря 2018: 438 млн. руб.). Группа продолжает активно искать покупателей для этой недвижимости.

(d) Залоги

Запасы в сумме 926 млн. руб. переданы в залог под обеспечение сделки по банковской гарантии (на 31 декабря 2018 года: 1 215 млн. руб. - под обеспечение обязательств по кредитам, 926 млн. руб. – под обеспечение сделки по банковской гарантии).

18 Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность

млн.руб.			
	30 июня 2019	31 декабря 2018 (пересмотренный*)	1 января 2018 (пересмотренный*)
Долгосрочная дебиторская задолженность			
Торговая дебиторская задолженность	2 829	2 779	3 107
Резерв по сомнительной торговой дебиторской задолженности	(24)	(41)	-
Долгосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва	2 805	2 738	3 107
Авансы, выданные поставщикам	1	1	1
Авансы, выданные связанным сторонам	-	-	103
Долгосрочные авансы выданные	1	1	104
Прочая дебиторская задолженность	100	86	43
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	458	313	185
Прочая долгосрочная дебиторская задолженность	558	399	228
Резерв по прочей дебиторской задолженности	(37)	(10)	-
Прочая долгосрочная дебиторская задолженность за вычетом резерва	521	389	228
Итого долгосрочная дебиторская задолженность	3 327	3 128	3 439
Краткосрочная дебиторская задолженность			
Торговая дебиторская задолженность	3 713	3 848	8 683
Торговая дебиторская задолженность связанных сторон	1 163	1 482	165
	4 876	5 330	8 848
Резерв по сомнительной торговой дебиторской задолженности	(201)	(189)	(415)
Краткосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва	4 675	5 141	8 433
Авансы, выданные поставщикам	6 392	6 816	9 002
Авансы, выданные связанным сторонам	2 615	2 674	4 148
	9 007	9 490	13 150
Резерв по сомнительным авансам выданным	(160)	(165)	(163)
Краткосрочные авансы выданные за вычетом резерва	8 847	9 325	12 987
НДС к возмещению	456	215	444
Налог на прибыль к возмещению	254	261	414
Активы по договорам	954	1 120	248
Прочие налоги к возмещению	7	10	10
Прочая дебиторская задолженность	674	350	1 875
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	720	825	732
	3 065	2 781	3 723
Резерв по прочей дебиторской задолженности	(288)	(266)	(65)
Прочая дебиторская задолженность за вычетом резерва	2 777	2 515	3 658
Итого краткосрочная дебиторская задолженность	16 299	16 981	25 078
Итого	19 626	20 109	28 517

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

19 Краткосрочные финансовые вложения

млн.руб.	30 июня 2019	31 декабря 2018 (пересмотренный*)	1 января 2018 (пересмотренный*)
Банковские депозиты (более 3 месяцев)	578	-	-
Банковские векселя, амортизированная стоимость	-	85	-
Займы выданные, амортизированная стоимость	346	436	586
	924	521	586
Резерв	(173)	(164)	(137)
Итого	751	357	449

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

20 Денежные средства и их эквиваленты

млн.руб.	30 июня 2019	31 декабря 2018 (пересмотренный*)	1 января 2018 (пересмотренный*)
Денежные средства в банках, в рублях	14 992	11 762	5 271
Денежные средства в банках, в евро	-	-	8
Денежные средства в кассе	1	2	25
Переводы в пути	-	-	1
Краткосрочные депозиты (менее 3 месяцев)	5 997	6 108	2 405
Итого	20 990	17 872	7 710

Группа размещает свои денежные средства в российских банках – АО «АЛЬФА-БАНК», ПАО «Банк «Санкт-Петербург», ПАО «Московский кредитный банк», ПАО «Совкомбанк» и другие.

На 30 июня 2019 года один из банков, в котором открыты текущие расчетные счета Группы, имеет рейтинг Ba1 согласно Moody's Investors Service. На 30 июня 2019 года, денежные средства и их эквиваленты на счетах этого банка составили 10 402 млн. руб. (на 31 декабря 2018 года: 6 726 млн. руб.). На 30 июня 2019 года Группа имеет непогашенные кредиты и займы в том же банке на сумму 2 540 млн. руб. (на 31 декабря 2018 года: 3 340 млн. руб.)

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

21 Акционерный капитал

На 30 июня 2019 года объявленный, выпущенный и полностью оплаченный акционерный капитал материнской компании Группы состоял из 10 501 000 акций, номинальной стоимостью 200 рублей за акцию (31 декабря 2018 г.: 10 501 000 акций).

Выпущенный и полностью оплаченный акционерный капитал:

	Количество акций, штук	Балансовая стоимость, млн. руб.
На 1 января 2018 года	10 501 000	2 101
На 31 декабря 2018 года	10 501 000	2 101
На 30 июня 2019 года	10 501 000	2 101

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

Акционерами Компании по состоянию на 30 июня 2019 года являлись:

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

Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов дочерних компаний Группы определяется на основе их финансовых (бухгалтерских) неаудированных отчетностей, подготовленных в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности. По состоянию на 30 июня 2019 года величина нераспределенной неаудированной прибыли компаний Группы, включая прибыль за отчетный период, составила 36 833 млн. руб. (на 31 декабря 2018 года: 43 889 млн. руб.). В течение 6 месяцев 2019 года Группа объявила и выплатила дивиденды в сумме 5 345 млн. руб. (в течение 6 месяцев 2018 года: не объявляла).

22 Неконтролирующие доли участия

В течение 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года, Группа приобрела доли в дочерних обществах. В результате сделок неконтролирующая доля участия уменьшилась на 4 млн. руб.

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

млн.руб.	30 июня 2019				31 декабря 2018			
	АО «СПб МФТЦ»	ООО «Золотая Звезда»	Прочие индивидуально несущественные дочерние предприятия	Итого	ЗАО «СПб МФТЦ»	ООО «Золотая Звезда»	Прочие индивидуально несущественные дочерние предприятия	Итого
Неконтролирующая доля в процентах	29%	4,33%			29%	4,33%		
Внеоборотные активы	551	2 782			555	2 485		
Оборотные активы	1 341	3 992			1 322	4 900		
Долгосрочные обязательства	-	(2 925)			-	(2 278)		
Текущие обязательства	(19)	(106)			(16)	(175)		
Чистые активы	1 873	3 743			1 861	4 932		
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	543	163	116	822	540	214	113	867

млн.руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня				2018			
	2019		2018		2019		2018	
	АО «СПб МФТЦ»	ООО «Золотая Звезда»	Прочие индивидуально несущественные дочерние предприятия	Итого	ЗАО «СПб МФТЦ»	ООО «Золотая Звезда»	Прочие индивидуально несущественные дочерние предприятия	Итого
	29%	4,33%			29%	4,33%		
Выручка	34	192			30	1 454		
Прибыль/(убыток)	12	- 1 188			(6)	253		
Общий совокупный доход/убыток	12	(1 188)			(6)	253		
Прибыль/(убыток), приходящаяся на неконтролирующую долю Выкуп долей	3	(51)	3	(45)	(1)	11	-	10
Денежные потоки от операционной деятельности	-	-		-	-	(4)		(4)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности	18	(175)			6	498		
Денежные потоки, использованные в финансовой деятельности	3	(15)			2	54		
Денежные потоки, использованные в финансовой деятельности	-	(139)			-	(124)		
Чистый прирост/уменьшение денежных средств и их эквивалентов	21	(329)			8	428		

23 Прибыль на акцию

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

<i>Прибыль на акцию, если не указано другое</i>	2019	2018
Акции в обращении с 1 января	10 501 000	10 501 000
Средневзвешенное количество акций за период, закончившийся 30 июня	10 501 000	10 501 000
	2019	2018
		(пересмотренный*)
Прибыль, приходящаяся на долю акционеров Компании, млн. руб.	1 755	(469)
Базовая и разводненная прибыль на акцию (рублей)	167,13	(44,66)

24 Кредиты и займы

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

млн.руб.	30 июня 2019	31 декабря 2018 (пересмотренный*)	1 января 2018 (пересмотренный*)
Долгосрочные обязательства			
Обеспеченные банковские кредиты	410	1 128	3 543
Необеспеченные банковские кредиты	5 248	7 844	6 183
Необеспеченные выпущенные облигации	7 214	8 302	9 932
Необеспеченные прочие займы	221	216	-
	13 093	17 490	19 658
Краткосрочные обязательства			
Краткосрочная часть обеспеченных банковских кредитов	123	208	4
Краткосрочная часть необеспеченных банковских кредитов	3 550	1 453	1 482
Краткосрочная часть необеспеченных выпущенных облигаций	2 234	1 689	36
Краткосрочная часть прочих необеспеченных займов	158	161	79
	6 065	3 511	1 601

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

млн.руб.	31 декабря 2018 (пересмотренный*)	Привлечение заемных средств	Погашение заемных средств	Прочие изменения	30 июня 2019
Обеспеченные банковские кредиты	1 336	-	(800)	(3)	533
Необеспеченные банковские кредиты	9 297	-	(500)	1	8 798
Необеспеченные выпущенные облигации	9 991	-	(550)	7	9 448
Прочие необеспеченные займы	377	-	(3)	5	379
	21 001	-	(1 853)	10	19 158

(а) Условия погашения долга и график платежей

Условия и сроки платежей по непогашенным займам были следующими:

млн.руб.	Валюта	Номинальная процентная ставка	Год погашения	30 июня 2019		31 декабря 2018 (пересмотренный*)		1 января 2018 (пересмотренный*)	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты				533	533	1 336	1 336	3 547	3 547
Обеспеченный банковский кредит	рубль	КС БР + 1,5%	2020	-	-	-	-	2 287	2 287
Обеспеченный банковский кредит	рубль	11,75%	2022	-	-	802	802	802	802
Обеспеченный банковский кредит	рубль	9,50%	2020	331	331	332	332	332	332
Обеспеченный банковский кредит	рубль	9,50%	2020	202	202	202	202	126	126
Необеспеченные банковские кредиты				8 798	8 798	9 297	9 297	7 665	7 665
Необеспеченный банковский кредит	рубль	9,70%	2021	1 543	1 543	1 542	1 542	2 003	2 003
Необеспеченный банковский кредит	рубль	КС БР + 1%	2021	1 000	1 000	1 001	1 001	1 001	1 001
Необеспеченный банковский кредит	рубль	8,70% - 8,90%	2021	1 502	1 502	1 502	1 502	1 246	1 246
Необеспеченный банковский кредит	рубль	8,80%	2020	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300
Необеспеченный банковский кредит	рубль	8,74 - 9,00%	2020	1 200	1 200	1 200	1 200	-	-
Необеспеченный банковский кредит	рубль	9,00%	2019	501	501	1 000	1 000	1 000	1 000
Необеспеченный банковский кредит	рубль	8,75%	2021	501	501	501	501	50	50
Необеспеченный банковский кредит	рубль	8,70%	2022	501	501	501	501	-	-
Необеспеченный банковский кредит	рубль	КС БР + 1,75%	2021	500	500	500	500	-	-
Необеспеченный банковский кредит	рубль	КС БР + 1,75%	2021	250	250	250	250	50	50
Необеспеченный банковский кредит	рубль	9,00%	2018	-	-	-	-	1 000	1 000
Необеспеченный банковский кредит	рубль	8,75%	2018	-	-	-	-	12	12
Необеспеченный банковский кредит	рубль	10,10%	2019	-	-	-	-	3	3
Прочие необеспеченные займы и выпущенные облигации				9 863	9 827	10 416	10 368	10 115	10 047
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	8,95%	2022	5 020	4 998	5 021	4 994	5 020	4 985
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	11,85%	2021	4 464	4 450	5 018	4 997	5 016	4 983
Прочие необеспеченные займы	рубль	5,00%	2022	221	221	216	216	-	-
Прочие необеспеченные займы	рубль	0,00%	2019	156	156	156	156	-	-
Прочие необеспеченные займы	рубль	5,00%	2019	2	2	5	5	-	-
Прочие необеспеченные займы	рубль	9,00%	2018	-	-	-	-	78	78
Прочие необеспеченные займы	рубль	0,50%	2018	-	-	-	-	1	1
				19 194	19 158	21 049	21 001	21 327	21 259

Банковские кредиты обеспечены залогом 100% (Ста процентов) долей в Уставном капитале компании ООО "ЛС-Риэлти", что представляет собой 927 млн. руб. (на 31 декабря 2018: 749 млн. руб.) стоимости чистых активов.

Условия банковских кредитных договоров требуют от Группы соблюдения определенных финансовых условий, которые рассчитываются на основе отдельных финансовых отчетностей определенных предприятий Группы. За исключением случаев, описанных далее, ни одно из ограничений не было нарушено в течение отчетного периода. Однако на конец периода по двум кредитам было нарушено нефинансовое условие. По одному из кредитов произведен досрочный возврат, по второму Группа не получила отказ от претензий со стороны банка на отчетную дату, однако, нарушение не является дефолтным, вследствие чего обязательство не было перенесено в состав краткосрочной задолженности.

25 Резервы

млн. руб.	Резерв на гарантийный ремонт	Резерв на перенесенные работы	Резерв на обременительные контракты	Итого
Остаток на 1 января 2019	78	801	2	881
Увеличение резерва	27	36	4	67
Использование резерва	(20)	(577)	-	(597)
Восстановление резерва	-	(5)	-	(5)
Остаток на 30 июня 2019	85	255	6	346
Долгосрочные резервы	85	-	-	85
Краткосрочные резервы	-	255	6	261
	85	255	6	346
млн. руб.	Резерв на гарантийный ремонт	Резерв на перенесенные работы	Резерв на обременительные контракты	Итого
Остаток на 1 января 2018	58	1 608	-	1 666
Увеличение резерва	3	272	13	288
Использование резерва	(19)	(600)	-	(619)
Восстановление резерва	-	-	-	-
Остаток на 30 июня 2018	42	1 280	13	1 335
Долгосрочные резервы	42	-	-	42
Краткосрочные резервы	-	1 280	13	1 293
	42	1 280	13	1 335

(а) Резерв на гарантийный ремонт

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

(б) Резерв на перенесенные работы

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

26 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

млн.руб.	30 июня 2019	31 декабря 2018 (пересмотренный*)	1 января 2018 (пересмотренный*)
<i>Долгосрочная</i>			
Торговая кредиторская задолженность	105	48	1 855
Обязательства по договорам	-	-	6
Обязательства по аренде	1 212	-	-
Прочая кредиторская задолженность	76	817	1 240
	1 393	865	3 101
<i>Краткосрочная</i>			
Торговая кредиторская задолженность	2 235	3 406	6 010
Задолженность по НДС	1 057	621	433
Задолженность по заработной плате	129	113	67
Прочие налоги к уплате	78	57	58
Задолженность по налогу на прибыль	393	345	32
Обязательства по аренде	417	-	6
Прочая кредиторская задолженность	5 753	5 482	1 927
	10 062	10 024	8 533
Обязательства по договорам	27 166	24 467	23 549
	37 228	34 491	32 082
Итого	38 621	35 356	35 183

Обязательства по договорам включают в себя авансы, полученные от покупателей, в размере 4 124 млн. руб., которые будут закрыты более чем через 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2018 г.: 3 753 млн. руб.).

Долгосрочная прочая кредиторская задолженность и краткосрочная прочая кредиторская задолженность включают обязательство в сумме 4 460 млн. руб. (31 декабря 2018: 3 879 млн. руб.) по строительству объектов социальной инфраструктуры, признанное в составе запасов, себестоимости и прочих расходов, и обязательство перед городскими властями по снятию запрета на строительство в сумме 351 млн. руб. (31 декабря 2018: 469 млн. руб.).

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

27 Финансовые инструменты и управление финансовыми рисками**(а) Классификация и справедливая стоимость**

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

млн.руб.	Балансовая стоимость			Справедливая стоимость			
	Финансовые активы по амортизированной стоимости	Прочие финансовые обязательства	Всего	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Всего
30 июня 2019							
Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости							
Финансовые активы по амортизированной стоимости (без учета налогов к возмещению и авансов поставщикам)	11 680	-	11 680	-	11 680	-	11 680
Банковские векселя	198	-	198	-	241	-	241
Банковские депозиты (более 3 месяцев)	578	-	578	-	582	-	582
Денежные средства и их эквиваленты	20 990	-	20 990	20 990	-	-	20 990
	33 446	-	33 446	20 990	12 503	-	33 493
Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости							
Обеспеченные банковские кредиты	-	(533)	(533)	-	(525)	-	(525)
Необеспеченные банковские кредиты	-	(8 798)	(8 798)	-	(8 732)	-	(8 732)
Необеспеченные выпущенные облигации	-	(9 448)	(9 448)	(9 591)	-	-	(9 591)
Прочие необеспеченные займы	-	(379)	(379)	-	(329)	-	(329)
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате), включая обязательства по аренде	-	(9 927)	(9 927)	-	(9 493)	-	(9 493)
	-	(29 085)	(29 085)	(9 591)	(19 079)	-	(28 670)
млн.руб.							
31 декабря 2018 (пересмотренный*)							
Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости							
Финансовые активы по амортизированной стоимости (без учета налогов к возмещению и авансов поставщикам)	11 786	-	11 786	-	11 786	-	11 786
Банковские векселя	284	-	284	-	206	-	206
Денежные средства и их эквиваленты	17 872	-	17 872	17 872	-	-	17 872
	29 942	-	29 942	17 872	11 992	-	29 864
Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости							
Обеспеченные банковские кредиты	-	(1 336)	(1 336)	-	(3 506)	-	(3 506)
Необеспеченные банковские кредиты	-	(9 297)	(9 297)	-	(7 594)	-	(7 594)
Необеспеченные выпущенные облигации	-	(9 991)	(9 991)	(10 458)	-	-	(10 458)
Прочие необеспеченные займы	-	(377)	(377)	-	(79)	-	(79)
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	-	(9 866)	(9 866)	-	(11 018)	-	(11 018)
	-	(30 867)	(30 867)	(10 458)	(22 197)	-	(32 655)

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

- кредитный риск
- риск ликвидности
- рыночный риск

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

Система управления рисками

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

(b) Кредитный риск

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

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

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

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

(i) Торговая и прочая дебиторская задолженность

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого покупателя. По состоянию на 30 июня 2019 года дебиторская задолженность от двух третьих сторон составила 298 млн. руб. и 125 млн. руб. или 3% и 1% от консолидированной торговой и прочей дебиторской задолженности Группы соответственно (на 31 декабря 2018 дебиторская задолженность от двух третьих сторон составила 298 млн. руб. и 229 млн. руб., или 3% и 2% от консолидированной торговой и прочей дебиторской задолженности Группы соответственно).

(ii) Кредитный риск

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

млн.руб.	30 июня 2019	31 декабря 2018 (пересмотренный*)	1 января 2018 (пересмотренный*)
Финансовые активы по амортизированной стоимости			
Займы и дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов поставщикам)*	5 016	4 601	6 759
Банковские депозиты (более 3 месяцев)	578	-	-
Банковские векселя	198	280	199
Денежные средства и их эквиваленты	20 990	17 872	7 710
	26 782	22 753	14 668

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

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

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

Убытки от обесценения

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

млн.руб.	Всего сумма 30 июня 2019	Резерв	Всего сумма 31 декабря 2018 (пересмотренный*)	Резерв
Непросроченная	7 245	(106)	7 575	(102)
Просроченная на 0-30 дней	117	-	123	(1)
Просроченная на 31-90 дней	94	-	104	(2)
Просроченная на 91-120 дней	75	-	17	(1)
Просроченная более 120 дней	174	(119)	290	(124)
	7 705	(225)	8 109	(230)

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

млн.руб.	Всего сумма 30 июня 2019	Резерв	Всего сумма 31 декабря 2018 (пересмотренный*)	Резерв
Непросроченная	2 726	(151)	2 673	(27)
Просроченная на 0-30 дней	-	-	4	-
Просроченная на 31-90 дней	-	-	6	-
Просроченная на 91-120 дней	-	-	-	-
Просроченная более 120 дней	137	(139)	137	(137)
	2 863	(290)	2 820	(164)

Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности

В течение отчетного периода движение по счету оценочного резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности было следующим.

млн.руб.	2019	2018 (пересмотренный*)
Остаток на 1 января	230	415
Корректировка первоначального применения МСФО (IFRS) 9	-	142
Остаток на 1 января по МСФО (IFRS) 9	230	557
Суммы списанные	(4)	(389)
Чистая переоценка резерва под убытки	(1)	68
Остаток на 30 июня 2019	225	236

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

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

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

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

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

Резерв под обесценение прочей дебиторской задолженности

В течение отчетного периода движение по счету оценочного резерва под обесценение прочей дебиторской задолженности было следующим.

млн.руб.	2019	2018 (пересмотренный*)
Остаток на 1 января	276	65
Корректировка первоначального применения МСФО (IFRS) 9	-	104
Остаток на 1 января по МСФО (IFRS) 9	276	169
Суммы списанные	(12)	(1)
Чистая переоценка резерва под убытки	61	64
Остаток на 30 июня 2019	325	232

Увеличению резерва под обесценение прочей дебиторской задолженности в течение 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, в большей части способствовал рост просроченной прочей дебиторской задолженности третьих сторон в сумме 55 млн. руб., а также увеличение просроченной прочей дебиторской задолженности связанных сторон на 41 млн. руб., что привело к дополнительным расходам по доначислению резерва в сумме 61 млн. руб.

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

В течение отчетного периода движение по счету оценочного резерва под обесценение займов выданных и банковских векселей было следующим.

млн.руб.	2019	2018 (пересмотренный*)
Остаток на 1 января	211	137
Корректировка первоначального применения МСФО (IFRS) 9	-	68
Остаток на 1 января по МСФО (IFRS) 9	211	205
Суммы списанные	-	-
Суммы списанные	-	(2)
Чистая переоценка резерва под убытки	80	-
Остаток на 30 июня 2019	291	203

Резерв под обесценение денежных средств и их эквивалентов

Группа оценила обесценение денежных средств и их эквивалентов на основе ожидаемого убытка за 6 месяцев, который отражает короткие сроки погашения обязательств. Группа считает, что ее денежные средства и их эквиваленты имеют низкий кредитный риск, основываясь на высоких кредитных рейтингах контрагентов. Группа применяет аналогичный подход к оценке ожидаемых кредитных убытков по денежным средствам и их эквивалентам по сравнению с ожидаемыми убытками по долговым ценным бумагам.

Резерв под обесценение авансов, выданных поставщикам

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

млн.руб.	2019	2018 (пересмотренный*)
Остаток на 1 января	165	163
Суммы списанные	(5)	-
Чистая переоценка резерва под убытки	-	5
Остаток на 30 июня 2019	160	168

(с) Риск ликвидности

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

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

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

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств:

млн.руб.

30 июня 2019	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору							
			0-6 мес.	6-12 мес	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	Более 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства									
Обеспеченные банковские кредиты	533	599	27	144	428	-	-	-	-
Необеспеченные банковские кредиты	8 798	9 812	1 334	2 894	4 102	1 482	-	-	-
Необеспеченные выпущенные облигации	9 448	11 019	1 570	1 500	4 973	2 366	610	-	-
Прочие необеспеченные займы	379	398	177	-	-	19	202	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	8 298	8 307	4 751	1 978	925	271	200	177	5
Обязательства по аренде	1 629	1 954	301	291	632	578	17	7	128
	27 456	30 135	7 859	6 516	10 428	4 138	1 012	177	5
Поручительства выданные третьим сторонам									
Поручительства выданные третьим сторонам (Примечание 30 (d))	255	255	255	-	-	-	-	-	-
	255	255	255	-	-	-	-	-	-

млн.руб.

31 декабря 2018 (пересмотренный*)	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору							
			0-6 мес.	6-12 мес	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	Более 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства									
Обеспеченные банковские кредиты	1 336	1 599	144	203	901	298	53	-	-
Необеспеченные банковские кредиты	9 297	10 725	915	1 328	4 923	3 395	164	-	-
Необеспеченные выпущенные облигации	9 991	12 076	1 054	1 571	4 022	3 661	1 768	-	-
Прочие необеспеченные займы	377	391	170	5	-	14	202	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	9 866	10 043	5 819	705	2 038	1 380	47	54	-
	30 867	34 834	8 102	3 812	11 884	8 748	2 234	54	-
Поручительства выданные третьим сторонам									
Поручительства выданные третьим сторонам (Примечание 30 (d))	960	293	293	-	-	-	-	-	-
	960	293	293	-	-	-	-	-	-

(d) Рыночный риск

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

(i) Валютный риск

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

(ii) Риск изменения процентной ставки

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

Структура

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

млн.руб.	Балансовая стоимость	
	30 июня 2019	31 декабря 2018 (пересмотренный*)
Финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	27 459	23 755
Финансовые обязательства	(19 037)	(19 250)
	8 422	4 505
Финансовые инструменты с переменной ставкой процента		
Финансовые обязательства	(1 750)	(1 751)
	(1 750)	(1 751)

Анализ чувствительности справедливой стоимости по финансовым инструментам с фиксированной процентной ставкой

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

(e) Управлением капиталом

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

Капитал Группы включает чистую задолженность (займы, описанные в Примечании 24, уменьшенные на величину денежных средств и их эквивалентов) и собственный капитал (включая

выпущенный капитал и нераспределенную прибыль, как описано в Примечании 21). Группа не является объектом каких - либо внешних требований к структуре капитала.

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

млн.руб.	30 июня 2019	31 декабря 2018 (пересмотренный*)
Итого долговые обязательства	19 158	21 001
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов	(20 990)	(17 872)
Нетто величина долговых обязательств	(1 832)	3 129
Итого собственный капитал	43 302	46 937
Отношение долговых обязательств к собственному капиталу	-4%	7%

28 Аренда

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

В следующей таблице приведены изменения в активах и правах аренды в течение отчетного периода.

млн.руб.	Запасы в стадии строительства	Основные средства	Итого
Активы в форме права пользования			
Баланс на 1 января 2019	703	120	823
Амортизационные отчисления	-	(9)	(9)
Баланс на 30 июня 2019	703	111	814
Арендные обязательства			
Баланс на 1 января 2019	1 732	120	1 852
Расчет обязательств по аренде	(298)	(13)	(311)
Процентные расходы по арендным обязательствам	83	5	88
Баланс на 30 июня 2019	1 517	112	1 629

Будущие оттоки денежных средств, которым подвержена Группа, которые не отражены в оценке арендных обязательств, возникающих в результате переменных арендных платежей (арендные платежи за земельные участки, арендованные у муниципальных или федеральных органов власти на второй и последующие годы), составляют 344 млн. руб.

29 Обязательства по капитальным затратам

По состоянию на 30 июня 2019 и 31 декабря 2018 года Группа не имеет обязательств по осуществлению капитальных затрат.

30 Условные активы и обязательства

(a) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не являются общедоступными. Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками бизнеса, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенным объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь адекватного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Судебные разбирательства

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

(c) Условные налоговые обязательства

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

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

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

(d) Гарантии

По состоянию на 30 июня 2019 года в рамках основной хозяйственной деятельности Группа выдала поручительства в обеспечение обязательств связанных сторон на общую сумму 255 млн. руб., согласно договорам поручительства (по состоянию на 31 декабря 2018: 293 млн. руб.). По состоянию на 30 июня 2019 резервы по выданным поручительствам не создавались (по состоянию на 31 декабря 2018: не создавались).

31 Операции со связанными сторонами

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

(i) Вознаграждения руководящим сотрудникам

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

млн.руб.	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019	2018 (пересмотренный*)
Заработная плата и премии	39	73
	<u>39</u>	<u>73</u>

(ii) Прочие операции

Продажи ключевым руководящим сотрудникам раскрываются ниже:

млн.рублей	Стоимость сделки		Непогашенная задолженность	
	6 месяцев, закончившихся 30		31 декабря 2018	
	2019	2018	30 июня 2019	(пересмотренный*)
Продажа квартир и помещений	3	9	(9)	11
	<u>3</u>	<u>9</u>	<u>(9)</u>	<u>11</u>

(b) Операции с прочими связанными сторонами

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

(i) Выручка и прочие доходы

млн.рублей	Стоимость сделки		Непогашенная задолженность	
	6 месяцев, закончившихся 30		31 декабря 2018	
	2019	2018	30 июня 2019	(пересмотренный*)
Материнская компания	27	15	3	1
Ассоциированные компании	-	23	-	-
Связанные стороны под контролем акционера	3 241	340	1 368	661
	<u>3 268</u>	<u>378</u>	<u>1 371</u>	<u>662</u>

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

(ii) **Расходы и капитализированные затраты**

млн.рублей	Стоимость сделки		Непогашенная задолженность	
	6 месяцев, закончившихся 30		30 июня 2019	31 декабря 2018 (пересмотренный*)
	2019	2018		
Материнская компания	295	304	(26)	(28)
Ассоциированные компании	-	-	1 820	1 820
Связанные стороны под контролем акционера	7 265	5 979	(448)	(2 580)
	7 560	6 283	1 346	(788)

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

Общая сумма вознаграждения за услуги по управлению, оказанные АО ГК «Эталон», за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, составила 190 млн. руб. (за 6 месяцев 2018 года: 199 млн. руб.)

(iii) **Займы**

млн.рублей	Сумма займов		Непогашенная задолженность	
	6 месяцев, закончившихся 30		30 июня 2019	31 декабря 2018 (пересмотренный*)
	2019	2018		
Займы выданные				
Ассоциированные компании	-	-	-	-
Связанные стороны под контролем акционера	214	585	2 637	2 539
Займы полученные				
Ассоциированные компании	-	-	-	-
Связанные стороны под контролем акционера	-	-	(297)	(377)
	214	585	2 340	2 162

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

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

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

млн.руб.	30 июня 2019			31 декабря 2018		
	Год погашения	Процентная ставка	Сумма займа	Год погашения	Процентная ставка	Сумма займа
Займы выданные						
Связанные стороны под контролем акционера	2019	5-13%	51	2019	5-13%	88
Связанные стороны под контролем акционера	2020	7,5-15%	1 765	2020	14-15%	1 819
Связанные стороны под контролем акционера	2021	0%	434	2021	0%	395
Связанные стороны под контролем акционера	2025	13%	387	2025	13%	237
			2 637			2 539

Дочерние компании Группы были переданы в залог под кредитные обязательства материнской компании. На отчетную дату чистые активы дочерних компаний были следующие:

- ООО «ЖК Московский» - 2 968 млн. руб.
- ООО «Золотая Звезда» - 3 781 млн. руб.

32 Дочерние предприятия

Существенные дочерние предприятия

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

33 События после отчетной даты

(а) Финансовые события

После отчетной даты Группа выдала займы связанным сторонам на общую сумму 274 млн. руб. по ставке 12,6% со сроком погашения в 2021 году.