

**Акционерное общество
«Группа компаний «Пионер»**

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

Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	9
Консолидированный отчет о финансовом положении	10
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	11
Консолидированный отчет о движении денежных средств	13
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	14



Аудиторское заключение независимых аудиторов

Акционерам и Совету Директоров АО «Группа компаний «Пионер»

Мнение

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

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

Основание для выражения мнения

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

Аудируемое лицо: АО «Группа Компаний «Пионер»

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 5077746855049

Москва, Россия

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

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125626

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

Ключевые вопросы аудита

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

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

См. примечание 6(b) к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
С 1 января 2018 года Группа перешла на стандарт МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями». Группа рассчитала кумулятивный эффект от перехода на 1 января 2018 года и учла его в составе нераспределенной прибыли. Сравнительные показатели за 2017 год не пересчитывались. Применение МСФО (IFRS) 15 значительно повлияло на признание выручки Группой. В частности, Группа: - изменила оценку возмещения по договорам с покупателями на величину значительного компонента финансирования; - пересмотрела порядок отражения выручки по договорам долевого участия, ранее признававшейся в момент времени, которая в большинстве случаев стала признаваться в течение времени. Выручка, признаваемая в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору, рассчитывается по методу ресурсов. Прогнозирование затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения, предполагает использование значительных профессиональных суждений и	Мы проанализировали учетную политику Группы по признанию выручки, а также методологию расчетов, использованных руководством при переходе на МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями». Мы проанализировали процесс бюджетирования в Группе, лежащий в основе определения степени выполнения обязанности по договору. Мы выборочно сравнили составляющие бюджетов с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации. Мы сравнили стоимость строительства квадратного метра в бюджете выбранных проектов с фактической стоимостью квадратного метра в завершенных проектах и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям. Мы протестировали дизайн и внедрение, а также операционную эффективность средств контроля за отражением фактически понесенных расходов на строительство. Помимо вышеуказанных процедур в отношении затрат мы на выборочной основе соотнесли понесенные расходы с подтверждающими документами.

допущений, а также подвержено неопределенности в связи с волатильностью экономической ситуации и длительностью операционного цикла. Расчеты значительного компонента финансирования являются сложными и требуют профессионального суждения.	Мы протестировали расчеты степени выполнения обязанности по выбранным проектам Группы. Мы сопоставили процентные ставки, использованные руководством Группы в расчетах значительного компонента финансирования, со ставками по имеющимся обеспеченным кредитам, а также неконвертируемым облигациям Группы. Мы пересчитали значительный компонент финансирования в цене сделки по выбранным проектам Группы, а также на выборочной основе сверили исходные данные в расчете с соответствующими договорами. Мы протестировали точность расчетов кумулятивных корректировок на дату перехода.
Оценка запасов	
См. примечание 20 к консолидированной финансовой отчетности.	
Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Запасы Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года составляют существенную величину в размере 32 955 миллионов рублей, и, в основном, представлены непроданными объектами недвижимости в готовых и строящихся проектах и несписанными в себестоимость продаж земельными участками, на которых ведется строительство. В ходе подготовки консолидированной финансовой отчетности Группа провела анализ незавершенного строительства с целью выявления объектов, балансовая стоимость которых на отчетную дату превышает чистую стоимость реализации. Расчет чистой стоимости реализации основан на прогнозах и допущениях, сопряженных с существенной степенью	Мы проанализировали модели оценки реализации проектов, лежащие в основе выявления проектов, объекты в которых могут быть проданы с отрицательной или низкой доходностью, а также на основе которых рассчитывается чистая стоимость реализации. Мы сопоставили заложенные в моделях оценки реализации проектов стоимости строительства с другими проектами, имеющими схожие характеристики, и критически оценили идентифицированные существенные несоответствия. Мы привлекли наших собственных специалистов по оценке для анализа ставки дисконтирования денежных потоков и методологии построения моделей, а также критически оценили использованные ключевые входящие

неопределенности, и требует профессионального суждения.	данные, в частности: - на выборочной основе мы сравнили составляющие затрат на завершение строительства в моделях с характеристиками проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации и актуализированными бюджетами; - на выборочной основе мы сравнили прогнозируемые цены продаж в строящихся объектах с фактическими ценами, предлагаемыми в открытом доступе Группой на сопоставимые объекты, а также историческими ценами реализации аналогичных объектов Группы.
--	--

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

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

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

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

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в

соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

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

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

— получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

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

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

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

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



Елена Колядко

Акционерное общество «КПМГ»

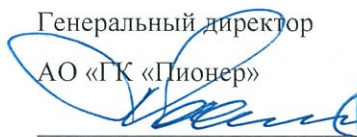
Москва, Россия

26 апреля 2019 года

АО «ГК «Пионер»
 Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год,
 закончившийся 31 декабря 2018 года

млн. руб.	Прим.	2018	2017 (пересчитано)
Выручка	8	24 228	24 721
Себестоимость продаж		(16 608)	(17 812)
Валовая прибыль		7 620	6 909
Прочие доходы		328	194
Коммерческие расходы	9	(1 646)	(1 174)
Административные расходы	11	(1 833)	(1 791)
Прочие расходы	12	(316)	(70)
Результаты операционной деятельности		4 153	4 068
Финансовые доходы	13	138	722
Финансовые расходы	13	(1 518)	(895)
Прибыль до налогообложения		2 773	3 895
Расход по налогу на прибыль	14	(690)	(1 010)
Прибыль за отчетный период		2 083	2 885
Прочий совокупный доход			
<i>Статьи, которые могут быть впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка:</i>			
Курсовые разницы при пересчете показателей иностраных подразделений из других валют		178	-
Общий совокупный доход за отчетный год		2 261	2 885
Прибыль, причитающаяся:			
Собственникам Компании		1 928	2 669
Держателям неконтролирующих долей		155	216
Прибыль за отчетный год		2 083	2 885
Общий совокупный доход, причитающийся			
Собственникам Компании		2 106	2 669
Держателям неконтролирующих долей		155	216
Общий совокупный доход за отчетный год		2 261	2 885
Базовая и разводненная прибыль на акцию		1,93	2,67

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена Руководством АО «ГК «Пионер» 26 апреля 2019 года и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор АО «ГК «Пионер»  Максимов Л.В.		Финансовый директор АО «ГК «Пионер»  Никитин А.И.
---	---	--

Показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 14 - 76, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

млн. руб.	Прим.	31 декабря 2018	31 декабря 2017 (пересчитано)
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная собственность	15	2 450	1 217
Основные средства		783	357
Нематериальные активы	17	975	896
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	18	1 444	314
Прочие инвестиции	18	170	59
Отложенные налоговые активы	19	538	545
Торговая и прочая дебиторская задолженность		72	27
Итого внеоборотных активов		6 432	3 415
Оборотные активы			
Запасы	20	32 955	15 868
Предоплаты	30	-	2 206
Прочие инвестиции	18	69	147
Активы по договорам	8	435	-
Затраты на заключение договоров		417	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность	21	1 613	1 638
Денежные средства и их эквиваленты	22	4 467	866
Итого оборотных активов		39 956	20 725
Всего активов		46 388	24 140
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Акционерный капитал		1	1
Резерв накопленных курсовых разниц		178	-
Нераспределенная прибыль		6 577	4 809
Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании		6 756	4 810
Неконтролирующая доля		606	455
Итого собственного капитала		7 362	5 265
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	25	7 911	4 421
Отложенные налоговые обязательства		374	282
Прочие долгосрочные обязательства	23	2 608	148
Итого долгосрочных обязательств		10 893	4 851
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	25	90	3 018
Обязательства по договорам	8	21 624	5 247
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	4 303	4 119
Резервы	26	1 994	1 467
Доля меньшинства в обществах с ограниченной ответственностью		122	173
Итого краткосрочных обязательств		28 133	14 024
Итого обязательств		39 026	18 875
Всего собственного капитала и обязательств		46 388	24 140

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 14 - 76, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

млн. руб.		Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании			Неконтроли- рующая доля	Итого собственного капитала	
		Прим.	Акционерный капитал	Нераспределен- ная прибыль			Итого
Остаток на 1 января 2017 года			1	2 808	2 809	280	3 089
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год (пересчитано)		6(а)	-	2 669	2 669	216	2 885
Операции с собственниками компании							
Дивиденды			-	(392)	(392)	-	(392)
Прочие выплаты собственникам			-	(277)	(277)	(41)	(318)
Итого операций с собственниками Компании			-	(669)	(669)	(41)	(710)
Остаток на 31 декабря 2017 года (пересчитано)			1	4 809	4 810	455	5 265

Показатели консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 14 - 76, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

млн. руб.

млн. руб.		Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании					
	Прим.	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют	Итого	Неконтролирующая доля	Итого собственного капитала
Остаток на 1 января 2018 года (пересчитано)	6(a)	1	4 809	-	4 810	455	5 265
Влияние изменений учетной политики							
Корректировка на дату первоначального применения МСФО (IFRS) 15 (за вычетом налога)	6(b)	-	185	-	185	4	189
Корректировка на дату первоначального применения МСФО (IFRS) 9 (за вычетом налога)	6(c)	-	(36)	-	(36)	(3)	(39)
Скорректированный остаток на 1 января 2018 года		1	4 958	-	4 959	456	5 415
Прибыль за отчетный год		-	1 928	-	1 928	155	2 083
Прочий совокупный доход за год		-	-	178	178	-	178
Общий совокупный доход за год		-	1 928	178	2 106	155	2 261
Операции с собственниками компании							
Дивиденды		-	(316)	-	(316)	(55)	(371)
Увеличение неконтролирующей доли в составе капитала		-	-	-	-	50	50
Прочие операции с собственникам		-	7	-	7	-	7
Итого операций с собственниками Компании		-	(309)	-	(309)	(5)	(314)
Остаток на 31 декабря 2018 года		1	6 577	178	6 756	606	7 362

Показатели консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 14 - 76, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

млн. руб.	Прим.	2018	2017 (пересчи- тано)
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль до налогообложения		2 773	3 895
Корректировки:			
Амортизация		185	111
Оценка справедливой стоимости инвестиционной собственности (Прибыль) / убыток от выбытия основных средств	15	65 (43)	(30) 5
Капитализированные проценты, включая значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, отнесенные в себестоимость	13	361	-
Финансовые доходы	13	(138)	(722)
Финансовые расходы	13	1 518	895
Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов		4 721	4 154
(Увеличение) / уменьшение запасов		(16 408)	3 042
Уменьшение / (увеличение) предоплат		2 206	(2 206)
Увеличение активов по договорам		(435)	-
Увеличение затрат на заключение договоров		(234)	
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности		(231)	(445)
Увеличение обязательств по договорам		16 073	(5 764)
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности, за исключением кредиторской задолженности за приобретение нематериальных активов		2 450	711
Увеличение резервов		278	76
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		8 420	(394)
Налог на прибыль уплаченный		(656)	(911)
Проценты уплаченные		(1 256)	(1 556)
Чистый поток денежных средств от / (использованных в) операционной деятельности		6 508	(2 859)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Проценты полученные		184	750
Поступление от продажи основных средств		82	-
Приобретение основных средств		(617)	(75)
Приобретение нематериальных активов		(360)	(613)
Приобретение инвестиционной собственности		(1 298)	(699)
Вклад в совместное предприятие		(952)	(314)
Займы выданные		(187)	(438)
Займы погашенные		61	5 376
Чистый поток денежных средств (использованных в) / от инвестиционной деятельности		(3 087)	3 987
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств		13 166	11 140
Возврат заемных средств		(12 473)	(13 609)
Дивиденды и прочие выплаты собственниками		(513)	(766)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		180	(3 235)
Нетто увеличение денежных средств и их эквивалентов		3 601	(2 109)
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		866	2 991
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		-	(16)
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	22	4 467	866

В денежные потоки не включены проведенные взаимозачеты торговой и прочей дебиторской задолженности и полученных займов, раскрытые в примечании 30.

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 14 - 76, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

1 Отчитывающееся предприятие

(a) Организационная структура и деятельность

Акционерное общество «Группа компаний «Пионер» (далее – «Компания») и ее дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») зарегистрированы в Российской Федерации и реализуют проекты по строительству жилой и коммерческой недвижимости и их последующей продаж. Деятельность Группы ведется преимущественно в Москве и Санкт-Петербурге.

Компания была учреждена в 2007 году и зарегистрирована по адресу: город Москва, улица Малая Пироговская, 3.

Непосредственными акционерами Компании являются юридические лица:

- ООО «Новый Колизей» (50% владения);
- ООО «УК «ЭЛЕМЕНТ» (50% владения).

Конечными бенефициарами Группы являются физические лица, которые правомочны управлять деятельностью Группы по своему собственному усмотрению и в своих собственных интересах. Операции со связанными сторонами раскрыты в примечании 30.

(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 проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

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

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

2 Основы учета

(а) Заявление о соответствии МСФО

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

Это первый комплект финансовой отчетности Группы, подготовленной с применением требований МСФО (IFRS) 15 и МСФО (IFRS) 9. Изменения учетной политики раскрываются в Примечании 6.

3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности

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

4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

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

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

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

- Примечание 8 – признание выручки.
- Примечание 15 – признание инвестиционной собственности.
- Примечание 27 – оценочные резервы в отношении торговой дебиторской задолженности и займов выданных.
- Примечание 29 – условные обязательства.

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

- Примечание 15 – инвестиционная собственность.
- Примечание 17 – нематериальные активы.
- Примечание 19 - отложенные налоговые активы.
- Примечания 20 – запасы.

- Примечание 26 – резервы.
- Примечание 29 – условные обязательства.

5 Оценка справедливой стоимости

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

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

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

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

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

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в следующих примечаниях:

- Примечание 15 – инвестиционная собственность.
- Примечание 27 – финансовые инструменты.

6 Изменения учетной политики

Положения учетной политики, описанные в Примечании 34, применялись последовательно всеми предприятиями Группы во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, за исключением изменений, описанных ниже.

(a) Капитализация процентных расходов

Группа изменила учетную политику в части капитализации процентных расходов в целях более понятного представления активов и результатов за период для акционеров Группы. Ранее Группа использовала исключение из МСФО (IAS) 23 «Затраты, связанные с привлечением займов», которое позволяет не распространять требование стандарта на запасы при соблюдении определенных условий. В связи с этим процентные расходы не включались в себестоимость строящихся объектов, а списывались по мере их возникновения.

Согласно измененной учетной политике процентные расходы капитализируются в стоимость запасов, являющихся квалифицируемыми активами, а именно подготовка которых к продаже требует значительного времени. К таким активам преимущественно были отнесены понесенные и учтенные в составе запасов затраты на приобретение земельных участков, прав аренды земли, на изменение вида разрешенного использования земли, а также на строительство инфраструктуры и объектов социально-культурного назначения, не передаваемых дольщикам.

В связи с данным изменением учетной политики информация в сопоставимых периодах была пересчитана. Таблицы ниже раскрывают корректировки, сделанные в консолидированных отчетах о финансовом положении, прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, об изменениях в капитале и движении денежных средств, а также влиянии на базовый и разводненный убыток.

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

млн. руб.	До пересчета	Корректировки	После пересчета
Отложенные налоговые активы	676	(131)	545
Запасы	15 123	745	15 868
Нераспределенная прибыль	4 244	565	4 809
Неконтролирующая доля	424	31	455
Отложенные налоговые обязательства	264	18	282

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2017 год:

млн. руб.	До пересчета	Корректировки	После пересчета
Финансовые расходы	(1 640)	745	(895)
Расход по налогу на прибыль	(861)	(149)	(1 010)
Прибыль и общий совокупный доход, причитающийся собственникам компании	2 104	565	2 669
Прибыль и общий совокупный доход, причитающийся держателям неконтролирующих долей	185	31	216
Базовая и разводненная прибыль на акцию	2,10	0,57	2,67

Консолидированный отчет об изменениях в капитале:

млн. руб.	До пересчета	Корректировки	После пересчета
За 2017 год			
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период - итого	2 290	596	2 885
На 1 января 2018 года			
Нераспределенная прибыль	4 243	565	4 809
Неконтролирующая доля	424	31	455
Итого собственного капитала	4 669	596	5 265

Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2017 год:

млн. руб.	До пересчета	Корректировки	После пересчета
Прибыль до налогообложения	3 151	745	3 895
Финансовые расходы	1 640	(745)	895

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

МСФО (IFRS) 15 устанавливает основополагающие принципы для определения того, должна ли быть признана выручка, в какой сумме и когда. Стандарт заменяет действующее руководство по признанию выручки, в том числе МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство», МСФО (IAS) 18 «Выручка» и соответствующие разъяснения.

Группа перешла на МСФО (IFRS) 15 с применением метода отражения суммарного эффекта без упрощений практического характера, отразив влияние первоначального применения стандарта на дату первоначального применения - 1 января 2018 года. Соответственно, информация, представленная за 2017 год, не пересчитывалась. В результате применения стандарта нераспределенная прибыль и неконтролирующая доля увеличились на 124 млн. руб. и 3 млн. руб., соответственно.

В связи с первым применением МСФО (IFRS) 15 в 2018 году Группа пересмотрела порядок определения процента завершенности по договорам с покупателями, а именно исключила из расчета строительство объектов социально-культурной сферы и инфраструктуры, передаваемых в общедолевую собственность или по которым возникают убыточные договоры в результате передачи объектов органам власти, управления, администрации и т.п. В связи с этим возрос процент завершенности по большинству проектов, и были начислены резервы на строительство объектов социально-культурной сферы и инфраструктуры по строящимся и продаваемым корпусам.

В следующей таблице представлена общая информация об оказываемом в результате перехода на МСФО (IFRS) 15 влиянии на консолидированный отчет о финансовом положении Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года и на ее консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2018 год по каждой затрагиваемой влиянием перехода статье. На отчет о движении денежных средств Группы за 2018 год какого-либо значительного влияния оказано не было.

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года:

млн. руб.	Представлено	Корректировки	Суммы без учета влияния перехода на МСФО (IFRS) 15
Отложенные налоговые активы	538	761	1 299
Запасы	32 955	12 968	45 923
Активы по договору	435	(435)	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 685	(263)	1 422
Затраты на заключение договоров	417	(417)	
Нераспределенная прибыль	6 577	(4 231)	2 346
Неконтролирующая доля	606	(309)	297
Отложенные налоговые обязательства	374	(374)	-
Обязательства по договору	21 624	19 214	40 838
Резервы	1 994	(1 687)	307

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2018 год:

млн. руб.	Представлено	Корректировки	Суммы без учета влияния перехода на МСФО (IFRS) 15
Выручка	24 228	(20 196)	4 032
Себестоимость	(16 608)	13 607	(3 001)
Валовая прибыль	7 620	(6 589)	1 031
Административные расходы	(1 833)	(147)	(1 980)
Коммерческие расходы	(1 646)	(87)	(1 733)
Результаты операционной деятельности	4 153	(6 824)	(2 671)
Финансовые доходы	138	(29)	109
Финансовые расходы	(1 518)	1 415	(103)
Прибыль до налогообложения	2 773	(5 438)	(2 665)
(Расход) / доход по налогу на прибыль	(690)	1 088	398
Прибыль за отчетный период	2 083	(4 350)	(2 267)

Далее представлена информация о новых основных положениях учетной политики и характере изменений предыдущих методов учета в отношении различных товаров и услуг, предоставляемых Группой.

В соответствии с МСФО (IFRS) 15 выручка признается, когда покупатель получает контроль над товарами или услугами. Определение временных рамок передачи контроля – в определенный момент времени или на протяжении времени – требует применения суждения:

Вид товара/услуги	Характер, временные рамки выполнения обязанностей к исполнению, значительные условия оплаты, характер изменения учетной политики
i) Выручка от реализации недвижимости, включая квартиры, апартаменты, коммерческую недвижимость и машиноместа	В соответствии с МСФО (IAS) 18 выручка по этим договорам признавалась в момент получения разрешения на ввод объектов в эксплуатацию для недвижимости, продаваемой по договорам долевого участия. В случаях, когда договоры на продажу недвижимости заключались после ввода в эксплуатацию, выручка от реализации призналась на момент заключения данных договоров и подписания акта приемки передачи и / или акта доступа с покупателями (предварительные договоры купли-продажи, договоры купли-продажи, договоры продажи будущей вещи). В соответствии с МСФО (IFRS) 15 выручка признается Группой следующим образом: - Нерасторжимые договоры (договоры долевого участия и договоры купли-продажи) Выручка признается на протяжении времени с даты договора до даты окончания всех затрат по строительству пропорционально процента завершенности объекта. При определении процента завершенности объекта учитываются все затраты на строительство объекта проекта за вычетом затрат по приобретению земли, прав на землю, смены вида разрешенного использования, а также затрат на строительство объектов социально-культурной сферы и инфраструктуры, передаваемых в общедолевою собственность. Затраты на строительство учитываются отдельно по каждому корпусу, при этом общие затраты распределяются на каждый отдельный корпус пропорционально квадратным метрам к реализации в корпусе к квадратным метрам к реализации в очереди / микрорайоне по данным разрешений на строительство объектов. Затраты на землю и инфраструктуру признаются в себестоимости с учетом рассчитанного выше процента готовности. Строительство машиномест является обременением проектов, поэтому убытки от продажи машиномест относятся на стоимость строительства объектов недвижимости и учитывается в расчете процента завершенности объектов. В этой части МСФО (IFRS) 15 не оказал существенного влияния на учетную политику Группы.

Вид товара/услуги	Характер, временные рамки выполнения обязанностей к исполнению, значительные условия оплаты, характер изменения учетной политики
	- <i>Расторжимые договоры (предварительные договоры купли-продажи, договоры продажи будущей вещи)</i> Выручка признается в момент времени, а именно в дату подписания акта приемки передачи и / или акта доступа с покупателями. - <i>Значительный компонент финансирования</i> По условиям большинства договоров, включающим расторжимые и нерасторжимые договоры, Группа получает предоплаты от покупателей, в связи с чем суммы договоров учитываются с учетом значительного компонента финансирования, вызванного влиянием временной стоимости денег, определенная с учетом ставки дисконтирования, которая бы применялась для отдельной операции финансирования между Группой и покупателем в момент заключения договора.
ii) Выручка от реализации услуг по отделке квартир	МСФО (IFRS) 15 не оказал существенного влияния на учетную политику Группы. Ранее выручка, где данный вид услуг являлся отдельным компонентом выручки, признавалась на протяжении времени по мере оказания услуг пропорционально фактически понесенным затратам к общим планируемым затратам по каждой квартире отдельно от выручки по реализации объектов недвижимости. Сумма договоров с покупателями не содержит детализацию в отношении суммы за строительство недвижимости и за ее внутреннюю отделку, деление суммы договора на два компонента осуществлялось пропорционально общему бюджету отделки к общим затратам по строительству и отделке квартир с отделкой. Отделка оплачивается покупателями в общей сумме договора, предусматривающего строительство квартиры с отделкой, обычно на 100% предоплате. С 1 января 2018 года по объектам, по которым на 31 декабря 2017 года не было получено разрешение на ввод объектов в эксплуатацию, Группа не выделяет выручку от реализации услуг по отделке отдельно от выручки от реализации объектов недвижимости, т.к. выручка от реализации объектов недвижимости также признается на протяжении времени.

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

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

Группа воспользовалась освобождением, позволяющим не пересчитывать сравнительные данные за предыдущие периоды в части требований к классификации и оценке (включая

обесценение) финансовых инструментов. Соответственно, данные за сравнительные периоды не пересчитывались. Разницы между прежней балансовой стоимостью инструментов и их балансовой стоимостью в соответствии с МСФО (IFRS) 9 признаются в составе нераспределенной прибыли и резервов собственного капитала по состоянию на 1 января 2018 года. В результате применения стандарта нераспределенная прибыль уменьшилась на 39 млн. руб.

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

(i) Классификация и оценка финансовых активов и финансовых обязательств

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

Согласно МСФО (IFRS) 9 при первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый: по амортизированной стоимости; по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – инвестиции в долговые инструменты; по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – инвестиции в долевыми инструментами; или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Предусмотренная МСФО (IFRS) 9 классификация финансовых активов, как правило, основана на бизнес-модели, в рамках которой осуществляется управление финансовым активом, и характеристиках относящихся к нему предусмотренных договором потоков денежных средств.

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.

На основе проведенного анализа Группа установила, что по состоянию на 1 января 2018 года все ее финансовые активы учитываются по амортизированной стоимости.

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

При последующей оценке финансовые активы Группы учитываются 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.

В следующей таблице и примечаниях к ней поясняются исходные категории оценки в соответствии с МСФО (IAS) 39 и новые категории оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 9 для каждого класса финансовых активов Группы по состоянию на 1 января 2018 года.

млн. руб.	Исходная классификация в соответствии с МСФО (IAS) 39	Новая классификация в соответствии с МСФО (IFRS) 9	Исходная балансовая стоимость в соответствии с МСФО (IAS) 39	Новая балансовая стоимость в соответствии с МСФО (IFRS) 9
Торговая и прочая дебиторская задолженность, займы выданные	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	1 361	1 313
Денежные средства и их эквиваленты	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	866	866
Всего финансовых активов			2 227	2 179

Торговая и прочая дебиторская задолженность, которая классифицировалась как займы и дебиторская задолженность в соответствии с МСФО (IAS) 39, теперь классифицируется по амортизированной стоимости. Увеличение резерва под обесценение этой дебиторской задолженности в размере 48 млн. руб. признано в составе вступительной величины нераспределенной прибыли на 1 января 2018 года при переходе на МСФО (IFRS) 9.

(ii) Обесценение финансовых активов

МСФО (IFRS) 9 заменяет модель «понесенных убытков», используемую в МСФО (IAS) 39, на модель «ожидаемых кредитных убытков». В соответствии с МСФО (IFRS) 9 кредитные убытки признаются раньше, чем в соответствии с МСФО (IAS) 39. Большая часть финансовых активов Группы краткосрочная, поэтому в соответствии с МСФО (IFRS) 9 резервы под обесценение оценивались как 12-месячные ожидаемые кредитные убытки: это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие событий дефолта, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты

Группа решила принять в качестве допущения, что кредитный риск по финансовому активу значительно повысился, если платеж по нему просрочен более, чем на 30 дней. Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в следующих случаях:

- маловероятно, что кредитные обязательства заемщика перед Группой будут погашены в полном объеме без применения Группой таких действий, как реализация обеспечения (при его наличии); или
- финансовый актив, платеж по которому просрочен более, чем на 90 дней.

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

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности, кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополученных денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить). Величина ожидаемых кредитных убытков дисконтируется с использованием эффективной процентной ставки по соответствующему финансовому активу.

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

По состоянию на 1 января 2018 года ожидаемые кредитные убытки рассчитывались исходя из фактических данных о кредитных убытках за последние три года. Расчет уровня ожидаемых кредитных убытков был произведен Группой отдельно для выданных займов, где средневзвешенные кредитные убытки составляли 5% от суммы выданных займов, и для торговой и прочей дебиторской задолженности, по которым средневзвешенный процент убытков составлял 3% от суммы непогашенной задолженности.

Группа не ожидает повышения уровня кредитных убытков в связи со следующими факторами:

- В случае неоплаты недвижимости покупателями Группа имеет право расторгнуть договоры и реализовать помещения другим покупателям. По оценкам руководства Группы, расходы на заключение нового договора, включая комиссии агентствам, составляют не более 2-3% от суммы договора.
- Группа управляет возникновением и оплатой займов, выданных связанным сторонам и сотрудникам Группы. Иным контрагентам займы практически не выдаются.
- Денежные средства и их эквиваленты преимущественно размещаются в российских банках с высокими кредитными рейтингами, см. Примечание 27.

7 Операционные сегменты

Группа имеет два отчетных сегмента, выделенных по географическому принципу, – г. Москва и г. Санкт-Петербург, которые представляют собой стратегические бизнес-единицы Группы, управление которыми осуществляется централизованно. Внутренние управленческие отчеты по каждой из стратегических бизнес-единиц анализируются директорами направлений Группы как минимум ежеквартально.

Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов, рассчитанная на базе внутренней управленческой отчетности. Внутренняя управленческая отчетность составляется в соответствии с принципами, использованными при подготовке консолидированной финансовой отчетности Группы по МСФО и анализируется директорами направлений ежеквартально.

(а) Информация об отчетных сегментах

млн. руб.	Москва		С.Петербург		Итого	
	2018	2017 *	2018	2017 *	2018	2017 *
Выручка отчетных сегментов	17 386	21 707	6 842	3 013	24 228	24 721
Консолидированная выручка	17 386	21 707	6 842	3 013	24 228	24 721
Финансовые доходы	62	701	76	21	138	722
Финансовые расходы	(1 118)	(961)	(400)	67	(1 518)	(895)
Прибыль / (убыток) отчетных сегментов до налогообложения	1 812	4 113	962	(218)	2 773	3 896
Исключение (прибыли) / убытка по операциям между сегментами	(146)	(178)	146	178	-	-
Консолидированная прибыль / (убыток) до налогообложения	1 666	3 936	1 108	(40)	2 773	3 896
Активы сегмента после исключения активов между сегментами	38 858	17 655	7 531	6 486	46 389	24 141
Обязательства сегмента после исключения обязательств между сегментами	(32 245)	(13 202)	(6 781)	(5 673)	(39 026)	(18 875)
Нетто внутригрупповые активы / (обязательства)	671	2 124	(671)	(2 124)	-	-
Чистые активы / (обязательства) сегмента	7 284	6 577	78	(1 311)	7 362	5 265

*Пересчитано в связи с изменением учетной политики в части капитализации процентов (см. Примечание 6(а)).

В своем анализе деятельности операционных сегментов Группа не распределяет на операционный сегмент г. Санкт-Петербург вознаграждение старшего руководящего персонала, а также аренду штаб-квартиры Группы, а полностью относит их на операционный сегмент г. Москва.

В 2018 и 2017 годах отсутствует выручка от продаж между сегментами. Ни по одному из покупателей объем продаж не превысил 10% от общей выручки Группы.

8 Выручка

Выручка Группы поступает от договоров с покупателями. Группа впервые применила МСФО (IFRS) 15 по состоянию на 1 января 2018 года. Для целей перехода Группа выбрала метод кумулятивного эффекта. В соответствии с выбранным методом перехода сравнительная информация не пересчитывается. Характер и влияние первоначального применения МСФО (IFRS) 15 на консолидированную финансовую отчетность Группы раскрывается в Примечании 6(b).

(a) Детализация информации о выручке

В следующей таблице информация о выручке подразделяется по ключевым продуктам и по моменту выполнения обязанности к исполнению по договорам – в течение времени или в определенный момент времени:

млн. руб.	31 декабря 2018		31 декабря 2017	
	в течение времени	в момент времени	в течение времени	в момент времени
Выручка от реализации квартир	16 470	2 957	2 376	17 067
Выручка от реализации коммерческой недвижимости за исключением апартаментов	1 310	289	-	3 177
Выручка от реализации апартаментов	1 688	257	-	470
Выручка от реализации машиномест	939	164	-	1 246
Выручка от оказания прочих услуг	-	154	279	106
Итого выручки	20 407	3 821	2 655	22 066
Всего выручка за период	24 228		24 721	

Выручка, признанная в 2018 года, в момент времени преимущественно относится к реализации имеющейся на балансе на 31 декабря 2017 года готовой продукции.

В составе выручки за 2018 год отражен финансовый компонент в размере 982 млн. руб.

(a) Остатки по договорам

В следующей таблице представлена информация о дебиторской задолженности, активах и обязательствах по договорам с покупателями.

млн. руб.	2018	1 января 2018 (*)
Дебиторская задолженность, которая включена в состав «Торговой и прочей дебиторской задолженности»	623	958
Активы по договорам	435	-
Обязательства по договорам	(21 624)	(4 337)
	(20 566)	(3 379)

(*) Показатели на 1 января 2018 года учитывают эффект перехода на МСФО (IFRS) 15, который привел к уменьшению обязательств по договорам на 910 млн. руб.

Активы по договорам относятся к правам Группы на получение возмещения за услуги, которые были выполнены, но по графику платежей, предусмотренному договорами с покупателями, еще не должны быть оплачены. Активы по договорам переводятся в состав дебиторской задолженности, когда права становятся безусловными.

Обязательства по договорам изначально относятся к авансам, полученным от покупателей за строительство объектов недвижимости. Увеличение обязательств по договорам в 2018 году было связано преимущественно с получением денежных средств от покупателей за вычетом погашения торговой и прочей дебиторской задолженности в размере 38 493 млн. руб. и признанием выручки за вычетом изменения активов по договорам и финансового компонента в авансах в размере 23 571 млн. руб. Также обязательства по договорам увеличились на 2 365 млн. руб. за счет приобретения земли, задолженность по которой будет оплачена недвижимостью в построенных объектах на этой земле.

В 2018 году была признана выручка, включенная в состав обязательств по договорам на 31 декабря 2017 года, в размере 2 775 млн. руб.

Ниже представлена расшифровка выручки, ожидаемой к признанию в будущем по зарегистрированным на 31 декабря 2018 года договорам, обязательства по которым не исполнены и / или частично не исполнены по состоянию на 31 декабря 2018 года.

млн. руб.	2019	2020	2021	2022-2024
Выручка	17 886	4 308	685	1 348
Итого выручки	17 886	4 308	685	1 348

9 Коммерческие расходы

млн. руб.	2018	2017
Рекламные расходы	988	675
Затраты на персонал	350	289
Затраты периода на заключение договоров – риэлторские услуги	210	130
Амортизация	98	53
Прочие коммерческие расходы	-	27
	1 646	1 174

10 Затраты на персонал

млн. руб.	2018	2017
Оплата труда персонала	546	578
Премии	383	582
Социальные налоги и сборы	180	215
	1 109	1 375

11 Административные расходы

млн. руб.	2018	2017
Затраты на персонал	759	1 086
Налоги	104	109
Затраты периода на заключение договоров – регистрация, страхование ответственности по договорам долевого участия и взносы в компенсационный фонд	123	35
Расходы на аренду офиса	160	136
Коммунальные расходы	125	120
Командировочные расходы	28	12
Обучение персонала	61	14
Консультационные услуги	92	97
Услуги банка	24	8
Амортизация	87	57
Юридические услуги	66	29
Прочие административные расходы	204	88

12 Прочие расходы

млн. руб.	2018	2017
Резервы по судебным разбирательствам	99	-
НДС и штрафные санкции по налогам	59	6
Благотворительность	52	2
Обесценение авансов, выданных поставщикам и прочей дебиторской задолженности	13	42
Прочие расходы	93	20
	316	70

13 Финансовые доходы и расходы

млн. руб.	2018	2017
Финансовые доходы		
Процентный доход по займам и депозитам	100	722
Доход по финансовому компоненту	29	-
Прочие финансовые доходы	9	-
	138	722

млн. руб.	2018	2017
Финансовые расходы		
Процентные расходы по финансовому компоненту	(1 242)	-
Расходы на выплату процентов по кредитам и займам	(1 213)	(1 481)
Высвобождение дисконта по займам полученным и кредиторской задолженности	(394)	(101)
Процентные расходы до капитализации в состав стоимости объектов недвижимости	(2 849)	(1 582)
Капитализированные проценты (*)	1 571	745
Итого после капитализации	(1 276)	(837)
Высвобождение дисконта по резервам	(173)	-
Прочие финансовые расходы	(69)	(58)
	(1 518)	(895)

(*) В 2018 году Группа частично капитализировала процентные расходы в стоимость объектов недвижимости в стадии строительства составили 1 571 млн. руб. (в 2017 году: 745 млн. руб.). Средневзвешенная ставка капитализации в 2018 году составила 11,7% (в 2017 году: 13,7%).

В 2018 году процентные расходы, капитализированные в состав запасов, были признаны в составе себестоимости в размере 361 млн. руб.

14 Расход по налогу на прибыль

Применимая налоговая ставка для Группы составляет 20%, которая представляется собой ставку налога на прибыль российских компаний.

млн. руб.	2018	2017
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(611)	(820)
Высвобождение налоговых резервов по истечении срока	10	60
	(601)	(760)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(89)	(250)
Общая сумма расхода по налогу на прибыль	(690)	(1 010)

Выверка относительно эффективной ставки налога:

	2018		2017	
	млн. руб.	%	млн. руб.	%
Прибыль до налогообложения	2 773	100	3 895	100
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(555)	20	(779)	20
Влияние непризнанных отложенных налоговых активов в текущем периоде	(98)	3	(300)	8
Высвобождение налоговых резервов	10	-	60	(2)
Необлагаемые доходы / (невывчитаемые расходы)	(47)	2	9	-
	(690)	25	(1 010)	26

15 Инвестиционная собственность

млн. руб.

Остаток на 1 января 2017	489
Затраты на строительство школы (i)	698
Увеличение справедливой стоимости	30
Остаток на 31 декабря 2017	1 217
Затраты на строительство школы (i)	844
Затраты на строительство торгово-офисного центра (ii)	454
Оценка справедливой стоимости	(65)
Остаток на 31 декабря 2018	2 450

(i) По состоянию на 31 декабря 2018 года Группа завершила строительство школы, и объект учтен по справедливой стоимости в размере 1 760 млн. руб. (на 31 декабря 2017 года: 901 млн. руб.). Школа сдана в аренду одному из международных операторов.

Для определения справедливой стоимости школы руководство привлекло независимого оценщика. Про оценке использовался метод дисконтированных денежных потоков от аренды, включающий фиксированный доход и переменную часть в расчете от операционных результатов школы, предварительно согласованных с данным оператором. В первые годы будут предоставляться существенные скидки от стандартной фиксированной арендной платы.

Операционные результаты для определения переменной части вознаграждения были рассчитаны исходя из следующих допущений и существенно не изменились по сравнению с 31 декабря 2017 года:

- средневзвешенной базовой ставки за обучение на одного ученика 1,3 млн. руб. в год;
- получения доходов от дополнительных занятий в размере 5% от базовой ставки за обучение;
- прогнозного периода – 8 лет;
- загрузки в постпрогнозный периоде – 96%.

Ставки дисконтирования и капитализации, примененные в расчете дисконтированного денежного потока, составили 14,5% и 10%, соответственно.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной собственности чувствительна к изменениям размера оплаты, а значит ее переменной части:

- при отказе от постоянной арендной платы и переходе только на переменную часть аренды справедливая стоимость уменьшается ориентировочно на 800 млн. руб.;
- при снижении платы за обучение на 10% справедливая стоимость уменьшается ориентировочно на 300 млн. руб.;
- при повышении заработной платы учителей на 10% справедливая стоимость уменьшается ориентировочно на 100 млн. руб.

(ii) В 2018 году Группа начала строительство торгово-офисного центра, предназначенного для сдачи в аренду. Поскольку объект находится на начальной стадии готовности, по состоянию на 31 декабря 2018 года он был учтен по фактически понесенным затратам на его проектирование и строительство.

По остальным объектам руководство произвело оценку справедливой стоимости на 31 декабря 2018 года методом прямой капитализации денежных потоков, используя ставку капитализации 13%, и не выявило существенных изменений справедливой стоимости по сравнению с 31 декабря 2017 года.

16 Основные средства

млн. руб.	Здания	Сети	Прочее	Итого
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2017 года	323	25	198	546
Поступления	37	-	38	75
Выбытия	(0)	-	(10)	(10)
Остаток на 31 декабря 2017 года	360	25	226	610
Остаток на 1 января 2018 года	360	25	226	610
Поступления	548	-	69	617
Выбытия	(0)	(25)	(82)	(107)
Остаток на 31 декабря 2018 года	908	-	213	1 121
Амортизация и убытки от обесценения				
Остаток на 1 января 2017 года	(65)	-	(102)	(167)
Амортизация за отчетный год	(50)	-	(36)	(86)
Выбытия	-	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2017 года	(115)	-	(138)	(253)
Остаток на 1 января 2017 года	(115)	-	(138)	(253)
Амортизация за отчетный год	(110)	-	(42)	(152)
Выбытия	0	-	67	67
Остаток на 31 декабря 2018 года	(225)	-	(113)	(338)
Балансовая стоимость				
На 1 января 2017 года	258	25	96	379
На 31 декабря 2017 года	244	25	88	357
На 31 декабря 2018 года	682	-	100	783

17 Нематериальные активы

млн. руб.	Инвестицион- ные права	Прочие нематериальные активы	Итого
Первоначальная стоимость			
Остаток на 1 января 2017 года	1 456	53	1 509
Поступления	313	36	3489
Выбытия	(926)	-	(926)
Остаток на 31 декабря 2017 года	843	89	932
Остаток на 1 января 2018 года	843	89	932
Поступления	322	39	361
Перевод в запасы	(249)	-	(249)
Остаток на 31 декабря 2018 года	916	128	1 044
Амортизация и убытки от обесценения			
Остаток на 1 января 2017 года	-	(17)	(17)
Амортизация за год	-	(19)	(19)
Остаток на 31 декабря 2017 года	-	(36)	(36)
Остаток на 1 января 2018 года	-	(36)	(36)
Амортизация за год	-	(33)	(33)
Остаток на 31 декабря 2018 года	-	(69)	(69)
Балансовая стоимость			
На 1 января 2017 года	1 456	36	1 492
На 31 декабря 2017 года	843	53	896
На 31 декабря 2018 года	916	59	975

По состоянию на 31 декабря 2018 года в состав инвестиционных прав входят в основном затраты на приобретение участков, подготовку территории и разработку предпроектной документации в г. Москва в размере 916 млн. руб.

Проверка на обесценение

По состоянию на 31 декабря 2018 года руководство Группы провело проверку инвестиционных прав на обесценение. Для определения возмещаемой стоимости инвестиционных прав использовался метод дисконтированных денежных потоков. Ключевые допущения, использованные руководством при проверке объектов инвестиционных прав на обесценение, существенно не претерпели изменений по сравнению с 31 декабря 2017 года и приведены ниже:

- прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого проекта;
- начало девелопмента – 2019 год;
- цены продажи недвижимости прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре 2018 года с ежегодной индексацией 7-10%;
- период продаж заложен 2-5 лет с даты начала строительства;
- ставка дисконтирования – 25%.

По результатам проведенной проверки обесценения не было выявлено.

Возмещаемая величина наиболее чувствительна к изменениям в допущениях в ставке дисконтирования и ценах продажи. Как снижение ожидаемых цен продажи м2 на 5%, так и увеличение ставки дисконтирования на 5% не приводят к обесценению.

18 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия, и прочие инвестиции

(a) Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

В апреле 2018 года Группа вместе с партнером создала совместное предприятие Astoria West Holdings LLC в США для строительства инвестиционной недвижимости и других объектов в г. Нью-Йорк.

По состоянию на 31 декабря 2018 года инвестиции Группы в совместное предприятие составили 1 444 млн. руб. (на 31 декабря 2017 года был выдан обеспечительный платеж в размере 314 млн. руб.) и учтены методом долевого участия пропорционально 60% доле Группы в капитале совместного предприятия.

На 31 декабря 2018 года движение данной инвестиции было следующим:

млн. руб.

Остаток на 1 января 2018	314
Внос в совместное предприятие	952
Резерв накопленных курсовых разниц	178
Остаток на 31 декабря 2018 года	1 444

Функциональной валютой совместного предприятия является доллар США, в связи с чем разницы при пересчете показателей совместного предприятия из долларов США в валюту презентации в размере 178 млн. руб. были отражены в составе резерва накопленных курсовых разниц в капитале.

Astoria West Holdings LLC

млн. руб.

	2018
Инвестиционная собственность	6 243
Денежные средства и их эквиваленты	56
Прочие внеоборотные активы	657
Краткосрочный заем	(4 516)
Краткосрочные обязательства	(89)
Чистые активы на 31 декабря 2018 года	2 351

Доля Группы в капитале совместного предприятия, а также инвестиционная собственность совместного предприятия служит обеспечением по краткосрочному займу совместного предприятия.

(b) Прочие инвестиции

млн. руб.

	2018	2017
Долгосрочные займы выданные	170	59
Краткосрочные займы выданные	69	147
	239	206

Группа выдала необеспеченные займы под 1-10% годовых.

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об убытках от обесценения займов выданных раскрыта в примечании 27.

19 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	
	2017		2017		2017	
	2018	(пересчитано)	2018	(пересчитано)	2018	(пересчитано)
Запасы	65	491	-	-	65	491
Торговая и прочая дебиторская задолженность	-	-	(91)	(146)	(91)	(146)
Активы по договорам	87	-	-	-	87	-
Затраты по договорам	83	-	-	-	83	-
Кредиты и займы	-	-	(5)	(5)	(5)	(5)
Вознаграждения работникам	26	30	-	-	26	30
Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам	79	-	(479)	(399)	(400)	(399)
Резервы	399	272	-	-	399	272
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	-	20	-	-	-	20
Налоговые активы/(обязательства)	739	813	(575)	(550)	164	263
Зачет налога	(201)	(268)	201	268	-	-
Чистые налоговые активы / (обязательства)	538	545	(374)	(282)	164	263

(b) Непризнанные отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы в сумме 669 млн. руб. на 31 декабря 2018 года и 571 млн. руб. на 31 декабря 2017 года не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц в связи с низкой вероятностью получения будущей налогооблагаемой прибыли компаниями Группы, против которой могут быть использованы эти налоговые выгоды.

(с) Непризнанные отложенные налоговые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2018 года временные разницы, возникшие в отношении инвестиции в дочерние предприятия, составили 9 838 млн. руб. (на 31 декабря 2017 года: 7 013 млн. руб.). Отложенные налоговые обязательства в части данных временных разниц не были признаны в связи с тем, что Компания контролирует сроки восстановления соответствующих налогооблагаемых временных разниц и уверена, что они не будут восстановлены в обозримом будущем.

(d) Движение временных разниц в течение года

млн. руб.	1 января 2018 года (пересчитано)	Признано в составе прибыли или убытка	Признано в составе капитала	31 декабря 2018 года
Запасы	491	(582)	156	65
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(146)	47	8	(91)
Активы по договорам	-	87	-	87
Затраты по договорам	-	120	(37)	83
Кредиты и займы	(5)	-	-	(5)
Вознаграждения работникам	30	(4)	-	26
Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам	(399)	151	(152)	(400)
Резервы	272	112	15	399
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	20	(20)	-	-
	263	(89)	(10)	164

млн. руб.	1 января 2017 года	Признано в составе прибыли или убытка (пересчитано)	Признано в составе капитала	31 декабря 2017 года (пересчитано)
Запасы	244	242	5	491
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(41)	(114)	9	(146)
Кредиты и займы	(15)	10	-	(5)
Вознаграждения работникам	21	9	-	30
Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам	(8)	(391)	-	(399)
Резервы	252	20	-	272
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	48	(28)	-	20
	501	(250)	14	263

20 **Запасы**

млн. руб.	2018	2017 (пересчитано)
Незавершенное строительство на стадии активного девелопмента	20 755	11 056
Незавершенное строительство на стадии получения разрешительной документации	9 734	1 148
Готовая продукция и товары для перепродажи	2 460	3 614
Сырье и материалы	6	50
	32 955	15 868

Сроки ввода в эксплуатацию незавершенного строительства следующие:

млн. руб.	2018	2017 (пересчитано)
2018 год	-	3 936
2019 год	8 908	3 798
2020-2023 годы	21 581	4 470
	30 489	12 204

По состоянию на 31 декабря 2018 года руководство Группы провело проверку запасов на обесценение путем сравнение цен реализации недвижимости с себестоимостью строительства.

Для проекта в г. Москва балансовой стоимостью 11 875 млн. руб., который будет реализован в течение 2019-2023 годов с учетом требований эскроу, для определения возмещаемой стоимости запасов использовался метод дисконтированных денежных потоков. Ключевые допущения, использованные руководством при проверке объектов запасов на обесценение, приведены ниже:

- прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого проекта;
- цены продажи недвижимости прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре 2018 года с ежегодной индексацией в среднем на 4-7%;
- период продаж заложен 5-7 лет с даты начала строительства;
- ставка дисконтирования – 19%.

По результатам проведенной проверки обесценения на 31 декабря 2018 не было выявлено.

Анализ чувствительности

Для данного проекта руководство определило прогнозные цены продажи, ставку дисконтирования и срок реализации основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным.

Уменьшение прогнозных цен продажи на 5% привело бы к дополнительному обесценению незавершенного строительства проекта на 31 декабря 2018 года ориентировочно на 300 млн. руб.

Увеличение ставки дисконтирования на 1%, изменение графика продаж и сдвиг реализации проектов на 1 год привело бы к дополнительному обесценению незавершенного строительства проекта на 31 декабря 2018 года ориентировочно на 100 млн. руб.

21 Торговая и прочая дебиторская задолженность

млн. руб.	31 декабря 2018	31 декабря 2017
Торговая дебиторская задолженность	623	958
Авансы выданные	41	25
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	90	83
Дебиторская задолженность по прочим налогам	568	376
Прочая дебиторская задолженность	291	196
	1 613	1 638

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

22 Денежные средства и их эквиваленты

млн. руб.	2018	2017
Денежные средства в кассе	1	1
Остатки на банковских счетах	458	315
Краткосрочные депозиты	4 008	550
	4 467	866

23 Торговая и прочая кредиторская задолженность

млн. руб.	2018	2017
Кредиторская задолженность поставщикам	2 335	2 762
Кредиторская задолженность перед Департаментом городского имущества г. Москвы (i)	3 854	718
Кредиторская задолженность в связи с приобретением инвестиционных прав, учтенных в составе запасов и нематериальных активов	156	156
Налог на прибыль к уплате (ii)	99	139
Прочие налоги к уплате (ii)	248	128
Задолженность перед персоналом	181	194
Расчеты с акционерами по дивидендам	38	170
	6 911	4 267
Долгосрочная кредиторская задолженность (i)	2 608	148
Краткосрочная кредиторская задолженность	4 303	4 119
	6 911	4 267

(i) В 2018 году Группа подписала соглашения с Департаментом городского имущества г. Москвы о смене разрешенного использования земельных участков под незавершенными строительными проектами, оплата по которым будет произведена в рассрочку в течение следующих 3 лет. В связи с этим задолженность и соответствующие затраты при первоначальном признании были отражены по справедливой стоимости с использованием ставки дисконтирования 13-15%.

(ii) По состоянию на 31 декабря 2018 года обязательство по налогу на прибыль включает резерв в размере 48 млн. руб. (31 декабря 2017 года: 77 млн. руб.), прочие налоги к уплате включают признанный Группой резерв по НДС в размере 126 млн. руб. (31 декабря 2017 года: 48 млн. руб.). В 2018 году были высвобождены налоговые резервы в размере 22 млн. руб. в связи с истечением 3 лет с момента их начисления, а также начислены новые резервы в размере 72 млн. руб.

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в примечании 27.

24 Капитал и резервы

(a) Акционерный капитал

млн. руб.

<i>Объявленный уставный капитал</i>	2018	2017
Обыкновенные акции по 1 000 руб., 1 000 шт.	1	1
Выпущено на конец года, полностью оплачено	1	1
Прибыль, причитающаяся собственникам компании	1 928	2 669
Базовая и разводненная прибыль на акцию	1,93	2,67

Обыкновенные акции

Все акции предоставляют равноценные права на остаточные активы Компании.

Держатели обыкновенных акций имеют право на получение дивидендов, а также имеют право голосовать на собраниях Компании исходя из правила «одна акция – один голос».

(b) Дивиденды

Согласно действующему российскому законодательству, резервы Компании, подлежащие распределению, ограничиваются суммой остатка накопленной нераспределенной прибыли, отраженной в обязательной финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета. В 2018 году на общем собрании акционеров было принято решение о распределении дивидендов за 2018 год в размере 298 млн. руб. (2017 год: 392 млн. руб.). В отношении дивидендов, решение о распределении которых было принято после 31 декабря 2018 года, см. Примечание 32.

(c) Неконтролирующая доля

По состоянию на 31 декабря 2018 года неконтролирующая доля в обществах с ограниченной ответственностью в 122 млн. руб. (на 31 декабря 2011 года: 173 млн. руб.) отражена в составе краткосрочных обязательств, т.к. уставы данных дочерних компаний предусматривают возможность выхода участника с получением действительной стоимости его доли, определяемой пропорционально чистым активам, рассчитанным по российским правилам ведения бухгалтерского учета.

25 Кредиты и займы

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

млн. руб.	2018	2017
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Долгосрочные обеспеченные кредиты	6 032	4 309
Долгосрочные займы	74	110
Долговые ценные бумаги	1 803	0
Долгосрочные обязательства финансового лизинга	2	2
	7 911	4 421
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Краткосрочные обеспеченные кредиты	20	301
Краткосрочные займы	2	6
Долговые ценные бумаги	68	2 711
	90	3 018

По состоянию на 31 декабря 2018 года долговые ценные бумаги включали накопленный неоплаченный купонный доход в размере 65 млн. руб. (на 31 декабря 2017 года: 72 млн. руб.).

(а) Условия погашения долга и график платежей

млн. руб.	31 декабря 2018 г.				31 декабря 2017 г.			
	Вал.	Номиналь- ная ставка %	Эффективная ставка %	Срок платежа	Номиналь- ная стоимость	Балансовая стоимость	Номиналь- ная стоимость	Балансовая стоимость
Неконвертируемые облигации	руб	13,5% - 14%	13,5% - 14%	2018	-	-	2 711	2 711
Неконвертируемые облигации	руб	12,00%	12,00%	2020	1 803	1 803	-	-
Неконвертируемые облигации	руб	12%	12%	2019	68	68	-	-
Обеспеченные кредиты	руб	10,7% - 12,5%	10,7% - 12,5%	2022	3 054	3 054	3 260	3 260
Обеспеченные кредиты	руб	11,11-11,20%	11,11-11,20%	2021	2 998	2 998	52	52
Обеспеченные кредиты	руб	12-14,0 %	12-14,0 %	2018-2020	-	-	1 297	1 297
Необеспеченные займы связанных сторон	руб	2-12%	2-12%	2018-2019	-	-	144	117
Необеспеченные займы связанных сторон	руб	6,50%	6,50%	2023	76	76	-	-
Обязательства по финансовой аренде	руб	25,79%	25,79%	2019	-	2	-	2
					7 999	8 001	7 464	7 439

По состоянию на 31 декабря 2018 года обеспечением по банковским кредитам выступали следующие активы:

- Запасы балансовой стоимостью 9 531 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2018 года (на 31 декабря 2017 года: 9 104 млн. руб.). Рост стоимости запасов в качестве залогов обусловлен увеличением стадии готовности строящихся объектов.
- Поручительства конечных бенефициаров Группы по обязательствам ряда дочерних компаний, поручительства АО «ГК «Пионер» и ее дочерних компаний, а также акции и доли в дочерних компаниях, которые составляют значительную часть Группы.

26 Резервы

млн. руб.	2018	2017
Резерв на строительство инфраструктуры	1 730	1 358
Резерв по судебным разбирательствам с юридическими лицами	96	80
Резерв по убыточным договорам	108	-
Резерв по штрафам с физическими лицами	60	29
Итого резервы	1 994	1 467

Величина резерва на строительство инфраструктуры представляет собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как строительство сетей, школ, детских садов, дорог и т.п. по проектам с учетом степени их готовности.

Данные оценки во многом зависят от действующих правил и норм городской застройки, изменения в которых могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров и прочих договоренностей, заключенных с Группой, и изменение цен на строительные материалы и рабочую силу.

В 2018 году Группа использовала резерв на строительство инфраструктуры в размере 1 219 млн. руб. и начислила новые резервы в размере 1 586 млн. руб. с учетом высвобождения дисконта, который составил 173 млн. руб. (см. Примечание 13).

27 Справедливая стоимость и управление рисками

(a) Классификация и оценка справедливой стоимости

(i) *Финансовые активы и обязательства, справедливая стоимость которых определяется исключительно для целей раскрытия информации*

• Долговые ценные бумаги выпущенные

Справедливая стоимость долговых ценных бумаг (выпущенные неконвертируемые облигации), относящихся к уровню 2 иерархии справедливой стоимости, рассчитывается на основании котированных цен на долговые ценные бумаги со схожими характеристиками, размещенные в котировальных списках ММВБ. На основании данных цен определяется рыночная ставка дисконтирования, являющаяся финансовой доходностью к погашению. Справедливая стоимость определяется путем дисконтирования ожидаемых в будущем потоков денежных средств с использованием данной рыночной ставки дисконтирования.

• Кредиты и займы

Справедливая стоимость кредитов и займов, относящихся к уровню 3 иерархии справедливой стоимости, рассчитывается определяется путем дисконтирования ожидаемых в будущем потоков денежных средств с использованием рыночной ставки дисконтирования.

- **Торговая и прочая дебиторская задолженность, займы выданные**

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, включенных в уровень 3 иерархии справедливой стоимости, оценивается по приведенной стоимости будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату.

- **Непроизводные финансовые обязательства**

Справедливая стоимость непроизводных финансовых обязательств, включенных в уровень 3 иерархии справедливой стоимости, 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.

(b) Справедливая стоимость в целях раскрытия

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года справедливая стоимость финансовых активов и обязательств существенно не отличалась от их балансовой стоимости.

(c) Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

В данном примечании представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, политике Группы и процедурах ее оценки и управления данными рисками и о подходах к управлению капиталом. Более подробные количественные данные раскрываются в соответствующих разделах настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Основные принципы управления рисками

Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль за ее эффективностью несет Руководство Группы.

Политика Группы по управлению рисками проводится с целью выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика и системы управления рисками регулярно анализируются на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Группы. Группа устанавливает стандарты и процедуры обучения и управления с целью создания упорядоченной и действенной системы контроля, в которой все работники понимают свою роль и обязанности.

(ii) Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан в основном с имеющейся у Группы торговой дебиторской задолженностью покупателей и выданными займами.

• **Торговая дебиторская задолженность**

Дебиторская задолженность в основном включает задолженность покупателей за объекты жилой и нежилой недвижимости, а также задолженность от связанных сторон.

Группа минимизирует кредитный риск в сделках по продаже недвижимости физическим и юридическим лицам, осуществляя их преимущественно на условиях предоплаты. Рассрочка платежа предоставляется исключительно после анализа кредитоспособности покупателя и в текущих условиях не существенна.

В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупателя и заказчика разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип покупателя (физическое / юридическое лицо), тип договора, сроки возникновения и погашения. Отдел продаж Группы анализирует соблюдение графика платежей покупателями на ежемесячной основе. В случае нарушения сроков оплаты покупателями принимается решение или об изменении графика рассрочки, или о расторжении договоров долевого участия.

Группа не требует предоставления обеспечения по торговой и прочей дебиторской задолженности.

Группа управляет возникновением и оплатой задолженности от связанных сторон (см. Примечание 30), в связи с чем не считает данную задолженность значительно подверженной кредитному риску.

• **Займы выданные**

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого контрагента.

Группа время от времени принимает решение о размещении временно свободных денежных средств в компаниях-партнерах, оценка кредитоспособности которых проводится финансовым директором Группы.

Группа управляет возникновением и оплатой займов, выданных связанным сторонам (см. Примечание 30), в связи с чем не считает данную задолженность значительно подверженной кредитному риску.

• **Гарантии**

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий компаниями Группы только по обязательствам компаний Группы.

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину, в отношении которой Группа подвержена кредитному риску. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составлял:

млн. руб.	Балансовая стоимость	
	2018	2017
Займы выданные	239	207
Торговая дебиторская задолженность	623	958
Прочая дебиторская задолженность	291	197
Денежные средства и их эквиваленты	4 467	866
	5 620	2 228

Торговая и прочая дебиторская задолженность, займы выданные

млн. руб.	Общая балансовая стоимость 2018	Обесценение 2018	Общая балансовая стоимость 2017	Обесценение 2017
Непросроченная	1 003	(33)	1 069	-
Просроченная	452	(269)	487	(194)
	1 455	(302)	1 556	(194)

В течение отчетного года движение резерва под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности и займов выданных было следующим:

млн. руб.	2018	2017
Сумма до корректировки в соответствии с МСФО 9	194	152
Эффект перехода на МСФО 9 на 1 января 2018 года	39	-
Сальдо после корректировки в соответствии с МСФО 9	233	152
Прирост резерва за отчетный год	69	41
Остаток на конец года	302	194

В течение отчетного периода отсутствовали случаи понижения кредитного рейтинга.

Все дебиторы Группы находятся на территории Российской Федерации.

Максимальный уровень кредитного риска применительно к торговой дебиторской задолженности по группам покупателей был по состоянию на отчетную дату следующим:

млн. руб.	Балансовая стоимость 2018	2017
Физические лица	561	643
Юридические лица	62	314
	623	957

• **Денежные средства и их эквиваленты**

По состоянию на 31 декабря 2018 года денежные средства и их эквиваленты составили 4 467 млн. руб. (в 2017 году: 866 млн. руб) и находятся в банках, имеющих следующие рейтинги по оценкам кредитного агентства Fitch:

млн. руб.	2018	2017
ВВВ-	4 046	791
ВВ+	81	-
ВВ-	330	61
Прочие	10	14
	4 467	866

(iii) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности по выполнению финансовых обязательств, расчёты по которым осуществляются путём передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить насколько это возможно постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в напряженных условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Финансовый департамент Группы осуществляет управление риском недостатка ликвидности в соответствии с внутренними нормативными документами, утверждаемыми Руководством Группы, которые регулярно пересматриваются с учетом изменения рыночных условий.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая расчетные суммы процентных платежей и без учета влияния взаимозачетов. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ сроков погашения, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

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

31 декабря 2018 года млн. руб.	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	0-2 мес.	2-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства						
Обеспеченные кредиты	6 052	7 815	-	690	2 094	5 031
Необеспеченные займы	76	95	-	1	-	94
Долговые ценные бумаги выпущенные	1 871	2 157	58	153	1 946	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	6 656	7 298	2 785	1 292	2 622	599
Обязательства по договорам финансовой аренды	2	3	1	2	-	-
	14 657	17 368	2 844	2 138	6 662	5 724

31 декабря 2017 года млн. руб.	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	0-2 мес.	2-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства						
Обеспеченные кредиты	4 610	6 719	18	834	1 453	4 413
Необеспеченные займы	117	150	-	6	144	-
Долговые ценные бумаги выпущенные	2 711	2 841	-	2 841	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	3 984	4 079	2 980	856	196	46
Обязательства по договорам финансовой аренды	3	3	1	2	-	-
	11 424	13 794	2 999	4 540	1 793	4 460

(iv) Рыночный риск

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности изменение обменных курсов иностранных валют и процентных ставок, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

- **Валютный риск**

По состоянию на 31 декабря 2018 года Группа не подвержена существенным валютным рискам.

- **Процентный риск**

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Группы не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должны распределяться процентные риски Группы между займами с фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов вопрос о том, какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, Руководство решает на основе собственных профессиональных суждений.

На отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы составили:

млн. руб.	Балансовая стоимость	
	2018	2017
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	239	206
Финансовые обязательства	(8 001)	(7 439)
	(7 762)	(7 233)

В частности, финансовые обязательства с фиксированной процентной ставкой включают банковские кредиты с фиксированной ставкой в общей сумме 6 052 млн. руб. на 31 декабря 2018 года в которых банки обладают правом изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ. При несогласии с уровнем ставки Группа обладает правом на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов.

Анализ чувствительности финансовых инструментов с фиксированной ставкой процента к изменениям справедливой стоимости

Группа не учитывает финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются составе прибыли или убытка за период. Соответственно, изменение процентных ставок по состоянию на отчетную дату не повлияло бы на показатели прибыли и убытка.

(d) Управление капиталом

Руководство Группы проводит политику, направленную на поддержание стабильно высокого уровня капитала, позволяющего сохранять доверие инвесторов, кредиторов и участников рынка и обеспечивать устойчивое развитие бизнеса в будущем.

Руководство Группы держит под контролем структуру капитала, а именно отношение чистой задолженности к результатам операционной деятельности. Порядок расчета сумм чистой задолженности приведен ниже.

В 2018 году Группа уделяла внимание формированию сбалансированного ссудного портфеля и ставила перед собой цель по снижению процентных ставок.

млн. руб.	2018	2017
Краткосрочные кредиты и займы	90	3 018
Долгосрочные кредиты и займы	7 911	4 421
Итого кредиты и займы	8 001	7 439
За вычетом денежных средств и их эквивалентов	(4 467)	(866)
Чистый долг	3 534	6 573
Результаты операционной деятельности	4 153	4 068
Финансовые расходы	(1 518)	(895)
Чистый долг/результаты операционной деятельности	0,85	1,62
Финансовые расходы/итого кредиты и займы	19%	12%

28 Операционная аренда

Группа арендует земельные участки на срок строительства, не предусматривающие возможность расторжения договоров аренды. Также Группа арендует офисные помещения в г. Москва и Санкт-Петербург.

По состоянию на 31 декабря 2018 года минимальные арендные платежи по договорам аренды подлежат уплате в следующем порядке:

млн. руб.	2018	2017
Менее года	258	109
От 1 до 5 лет	526	331
	784	440

29 Условные активы и обязательства

(а) Страхование

Группа не застраховала имущество и имущественные права, за исключением строительно-монтажных рисков на нескольких объектах сроком до 2019-2020 гг., балансовая стоимость незавершенного строительства по которым по состоянию на 31 декабря 2018 года составила 12 213 млн. руб. (на 31 декабря 2017 года составила 9 893 млн. руб.).

Помимо страхования строительно-монтажных рисков Группа застраховала объект основных средств балансовой стоимостью 71 млн. руб.

В 2018 году Группа продолжала страховать гражданскую ответственность дочерних компаний по передаче объектов долевого строительства дольщикам в проектах, продажи в которых начались до 20 октября 2017 года. Страховыми случаями по указанным договорам являются обращение взыскания на предмет залога, а также банкротство застройщиков. Минимально установленная страховая сумма по данным договорам страхования равна сумме заключенных договоров долевого участия. Также в 2018 году компании Группы отчисляли суммы в Фонд защиты прав дольщиков в установленном законодательством проценте.

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

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в ряде судебных разбирательств, по результатам которых не считает возможным возникновение каких-либо существенных негативных последствий, за исключением тех, в отношении которых был начислен резерв по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года.

(с) Условные налоговые обязательства

Налоговая система

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

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

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

Кроме того, по состоянию на 31 декабря 2018 года существует риск дополнительных начислений по налогу на прибыль и налогу на добавленную стоимость ориентировочно на общую сумму 382 млн. руб. (по состоянию на 31 декабря 2017 года: 253 млн. руб.), включая штрафные санкции, в связи с убытками при продаже объектов недвижимости, реализацией нежилых помещений, а также обоснованностью вычета определенных расходов для целей налогообложения.

Также ряд операций, проведенных Группой в ходе реструктуризации юридической структуры Группы и передачи внутри Группы прав собственности и аренды на земельные участки, могут привести к дополнительным требованиям со стороны налоговых органов, величина которых с достаточной точностью не может быть определена, но может быть существенна для Группы.

Руководство не отразило резерв по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает вероятность оттока денежных средств для их погашения как возможную, но не высокую.

(d) Гарантийные обязательства

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение пяти лет с момента реализации соответствующего объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года. С учетом данных за прошлые периоды о предъявленных гарантийных требованиях, сумма которых была незначительной, в настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила условных обязательств по гарантиям на выполненные работы.

При этом гарантийный срок, в течение которого подрядчики Группы обязаны устранить выявленные дефекты согласно договорным условиям, составляет в среднем 5 лет с даты подписания итогового акта о приемке строительно-монтажных работ, а 2,5% от общей суммы договоров с субподрядчиками выплачивается только через один год с даты подписания итогового акта о приемке строительно-монтажных работ в случае отсутствия дефектов.

30 Сделки между связанными сторонами

(a) Операции со старшим руководящим персоналом и членами их семей

Вознаграждения, полученные старшим руководящим персоналом в отчетном году, составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал (см. Примечание 10):

млн. руб.	2018	2017
Заработная плата	91	108
Премии	182	290
Социальные налоги	45	63
	318	461

Акционеры Группы также являются старшим руководящим персоналом.

По состоянию на 31 декабря 2018 года займы, выданные старшему руководящему персоналу Группы, были погашены (на 31 декабря 2017 года: 16 млн. руб.).

В 2018 году старший руководящий персонал и их родственники приобрели недвижимость в объектах Группы на общую сумму 115 млн. руб. (в 2017 году: 94 млн. руб.).

(b) Операции с участием прочих связанных сторон, находящихся под общим контролем

Операции со связанными сторонами носят единичный характер, все расчеты по операциям со связанными сторонами подлежат урегулированию денежными средствами в течение двенадцати месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной. Информация об операциях Группы с прочими связанными сторонами представлена ниже.

(i) Выручка

млн. руб.	Сумма операций		Балансовые остатки 31 декабря	
	2018	2017	2018	31 декабря 2017
Реализация машиномест	161	140	71	113
Реализация строительных услуг	-	351	95	196
	161	491	166	309

(ii) Приобретение товаров и услуг

млн. руб.	Сумма операций		Балансовые остатки	
	2018	2017	2018	2017
Риэлторские услуги по продаже объектов Группы	141	142	(91)	(89)
Коммунальное обслуживание объектов Группы	117	82	(53)	17
Аренда и прочие операции	73	62	9	3
	331	286	(135)	(69)

По состоянию на 31 декабря 2018 года был создан резерв по сомнительным долгам в размере 103 млн. руб. (на 31 декабря 2017 года: 84 млн. руб.).

(iii) Займы

По состоянию на 31 декабря 2018 года займы, выданные Группой связанным сторонам, включая сотрудников Группы, составили 231 млн. руб. (на 31 декабря 2017 года: 102 млн. руб.). Полученные займы подлежат погашению преимущественно в 2019-2020 годах. Процентные ставки составляют 0,1-12% годовых.

По состоянию на 31 декабря 2018 года займы, полученные Группой от связанных сторон сроком до 2023 года под 6,5% годовых, составили 76 млн. руб. (на 31 декабря 2017 года: 117 млн. руб.).

В 2018 году дебиторская задолженность связанных сторон в размере 135 млн. руб. была зачтена против задолженности по полученным займам от связанных сторон.

(iv) Приобретение прав на земельные участки

В конце июня 2018 года Группа завершила приобретение у связанной стороны компании, владеющей правами на земельные участки в г. Москве. На 01 января 2018 года у Группы была предоплата в размере 2 205 млн. руб. Стоимость приобретенного участка составила 7 964 млн. руб.

При этом по состоянию на отчетную дату Группа приняла на себя обязательство по оплате задолженности третьим лицам в размере 2 224 млн. руб., у которых первоначально был выкуплен участок связанной стороной. Данная задолженность по состоянию на 31 декабря 2018 года отражена в составе обязательств по договорам и будет погашена путем передачи имущественных прав в построенном на данной земле объекте.

31 Значительные дочерние предприятия

Организация	Страна регистрации	Косвенная доля участия	
		2018	2017
Управляющие компании – субхолдинговые предприятия			
ООО «Пионерстрой Инвест»	Россия	93%	93%
ООО «ССП»	Россия	93%	93%
ООО «Пионер-Инвест» (Санкт-Петербург)	Россия	93%	93%
Прочие дочерние предприятия			
ООО «ДК «Пионер»	Россия	93%	93%
АО «ИК «Гринэкс»	Россия	93%	93%
ООО «МИТИНО-ИНВЕСТ»	Россия	93%	93%
ООО «ПИФ «Пионер»	Россия	93%	93%
ООО «ЛендГранд»	Россия	93%	93%
ООО «Строительная компания «Пионер»	Россия	93%	93%
ООО «ПСК «ПИОНЕР»	Россия	93%	93%
ООО «МРК «ПИОНЕР»	Россия	93%	93%

Организация	Страна регистрации	Косвенная доля участия	
		2018	2017
ООО «АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «ПИОНЕР»	Россия	93%	93%
ООО «БОТАНИЧЕСКИЙ САД»	Россия	93%	93%
ООО «ЭЛИТОН»	Россия	93%	93%
ООО «ПИОНЕР-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Россия	93%	93%
ООО «ПИОНЕР-НЕДВИЖИМОСТЬ»	Россия	93%	93%
ООО «РДК «ПИОНЕР»	Россия	93%	93%
АО «Москворецкое»	Россия	93%	-
ООО «ВЕРИТАС-СИТИ»	Россия	93%	-
ООО «МОСКОВСКИЕ ИНВЕСТИЦИИ»	Россия	93%	-
ООО «МОСКОВСКАЯ КОМПАНИЯ «ПИОНЕР»	Россия	93%	-

Следующая таблица содержит обобщенную информацию до исключения внутригрупповых расчетов в отношении существенных неконтролирующих долей, на которые по состоянию на 31 декабря 2018 года приходится неконтролирующая доля 599 млн. руб. из 728 млн. руб.:

млн. руб.	ООО «ДК «Пионер»		АО «ИК «Гринэкс»		ООО «Митино-инвест»	
	2018	2017 (пересчитано)	2018	2017	2018	2017
Внеоборотные активы	167	1 082	1 003	880	165	165
Торговая и прочая дебиторская задолженность	5 449	5 314	2 452	2 555	2 355	2 159
Прочие оборотные активы	2 349	5 881	1 999	1 960	225	400
Долгосрочные обязательства	(2 064)	(4 078)	(898)	-	(4)	(3)
Текущие обязательства	(1 951)	(4 961)	(2 689)	(3 439)	(1)	(2)
Чистые активы	3 950	3 238	1 867	1 956	2 740	2 719
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	(276)	(227)	(131)	(137)	(192)	(190)
Выручка	8 364	16 630	585	4 716	-	-
Прибыль / (убыток) за год	645	2 596	(89)	776	20	1 307

Прочие дочерние предприятия ведут активную проектную деятельность и до завершения проектов еще не сформировали значительных чистых активов, поэтому в части данных предприятий неконтролирующие доли не являются существенными по состоянию на 31 декабря 2018 и 31 декабря 2018 годов.

32 События после отчетной даты

В 2019 году держатель неконтролирующей доли участия дочерних компаний принял решение выйти из Группы. При выходе акционер получил активы балансовой стоимостью 900 млн. руб.

В марте 2019 года были объявлены дивиденды в размере 300 млн. руб. по результатам 2018 года.

33 База для оценки

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

34 Основные положения учетной политики

(a) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

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

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

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

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

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

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

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

(ii) Неконтролирующие доли

Уставы некоторых дочерних предприятий, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, предусматривают, что в случае выхода одного из участников стоимость его доли должна быть оплачена. В следствие этого неконтролирующая доля участия в таких дочерних предприятиях признается в составе прочей кредиторской задолженности в размере, равном пропорциональной части чистых активов дочерних предприятия по российским стандартам бухгалтерского учета, что соответствует действительной стоимости доли, уплачиваемой участникам при выходе. Неконтролирующая доля в части превышения идентифицируемых чистых активов дочерних предприятий в МСФО учете над чистыми активами по российским правилам бухгалтерского учета признается в составе капитала. В случае отрицательных чистых активов в дочерних предприятиях в форме обществ с ограниченной ответственностью актив по неконтролирующей доле участия не признаются.

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

(iii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

Приобретение контроля в капитале компаний, которые не ведут операционную деятельность, а являются держателями актива, ставшей причиной такого приобретения в целях его дальнейшего использования Группой отражается в учете как приобретение актива. Возмещение, уплаченное за такие компании, отражается как покупная стоимость актива за вычетом других активов и обязательств, идентифицируемых в ходе приобретения и признаваемых по их справедливой стоимости.

(iv) Приобретения бизнеса у предприятий под общим контролем

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

(v) Потеря контроля

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

(vi) Участие в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия

Участие Группы в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, включает участие в ассоциированных и совместных компаниях.

Ассоциированными являются компании, 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 компаний. Если Группе принадлежит от 20 до 50 процентов прав голосования в компании, то наличие значительного влияния предполагается. Совместными компаниями являются объекты соглашений, над которыми у Группы есть совместный контроль, при котором Группа обладает правами на чистые активы данных объектов. Группа не имеет прав на активы совместных компаний и не несет ответственности по их обязательствам.

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

В консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия.

Данная доля рассчитывается с учетом корректировок, требующихся для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствие с учетной политикой Группы, начиная с момента возникновения значительного влияния или осуществления совместного контроля и до даты прекращения этого значительного влияния или совместного контроля.

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

(vii) Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются. Нереализованная прибыль по операциям с объектами инвестиций, учитываемыми методом долевого участия, исключается за счет уменьшения стоимости инвестиции в пределах доли участия Группы в соответствующем объекте инвестиций. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

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

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

Выручка от реализации объектов недвижимости оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению возмещения за вычетом всех предоставленных торговых скидок (при наличии таковых) и включает значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за объекты недвижимости, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как) исполняется обязанность по договору. Возмещение, полученное в неденежной форме, оценивается по справедливой стоимости передаваемых активов или услуг.

Понесенные затраты на заключение договоров, включающие риэлторские услуги, страхование ответственности и регистрацию договоров долевого участия, а также взносы в фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства признаются в коммерческих и административных расходах по мере признания выручки.

Выручка признается в момент или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

Группа оценивает значительный компонент финансирования, вызванного влиянием временной стоимости денег, с учетом ставки дисконтирования, которая бы применялась для отдельной операции финансирования между Группой и покупателем в момент заключения договора. Значительный компонент финансирования включается в общую цену сделки и учитывается в признаваемой в период выручке по степени завершенности.

В случаях, когда реализация объектов недвижимости в многоквартирных жилых комплексах осуществляется в соответствии с требованиями федерального закона 214-ФЗ, по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору, и в случае, если строительство завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, выручка признается в течение времени на степени исполнения договора.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам.

Стоимость приобретения земельных участков и строительства объектов инфраструктуры и социально-культурного назначения исключается как из фактических, так и общих планируемых затрат и признается в себестоимости периода по мере передачи контроля над объектами недвижимости покупателям.

(ii) Договоры на строительство

Выручка по договорам на строительство включает строительные услуги, которые предоставляются по конкретному запросу заказчика.

Доходы и расходы по договорам на строительство отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в течение периода с использованием метода ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору.

Затраты по договорам признаются по мере их понесения. Предполагаемый убыток по договору незамедлительно отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

(iii) Услуги оформления

Выручка по договорам на оказание услуг по оформлению права собственности на квартиры признается на дату оформления собственности.

(iv) Предоставление в аренду имущества

Выручка от сдачи в аренду имущества признается ежемесячно на основе заключенных договоров аренды линейным методом на протяжении срока аренды. Сумма предоставленных стимулов признается как составная часть общей выручки по аренде на протяжении срока аренды. Доходы от аренды имущества признаются в составе выручки в случае, если Группа ведет данный вид деятельности на регулярной основе и планирует заниматься им длительно.

Арендная плата за аренду объектов, находящихся на земельном участке под застройку и подлежащих сносу, относится к прочим операционным доходам. Доходы уменьшаются на сумму расходов по содержанию таких объектов.

(с) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов входят процентный доход по вложенным средствам, прибыль от выбытия финансовых активов, курсовые разницы, высвобождение дисконта, начисленного при первоначальном признании и значительный компонент финансирования по рассрочкам платежей от покупателей. Процентный доход отражается в составе прибыли или убытка за период по мере начисления по методу эффективной процентной ставки.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам, убытки от выбытия финансовых активов, высвобождение дисконта, признанного при первоначальном признании финансового инструмента, высвобождение дисконта по резервам, значительный компонент финансирования по полученным авансам от покупателей, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

Затраты, связанные с привлечением заемных средств, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению, строительству или производству квалифицируемого актива, признаются в составе прибыли или убытка за период с использованием метода эффективной ставки процента.

Процентные расходы, высвобождение дисконта по займам и кредиторской задолженности, а также значительный компонент финансирования по полученным авансам от покупателей капитализируются в стоимость запасов, являющихся квалифицируемыми активами, а именно подготовка которых к продаже требует значительного времени. К таким активам преимущественно были отнесены понесенные и учтенные в составе запасов затраты на приобретение земельных участков, прав аренды земли, на изменение вида разрешенного использования земли, а также понесенные Группой затраты на строительство объектов инфраструктуры и социально-культурного назначения.

Капитализация финансовых расходов осуществляется в следующей очередности: в первую очередь капитализируются процентные расходы по целевым кредитам и займам на землю, а также дисконт по кредиторской задолженности за приобретение земли, прав ее аренды и на изменение вида разрешенного использования земли. Во вторую очередь капитализируются процентные расходы по целевым кредитам и займам на финансирование проектов и значительный компонент финансирования по полученным авансам от покупателей. В третью очередь капитализируются процентные расходы и дисконт по кредитам и займам, полученным на общие цели.

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

(d) Функциональная валюта

Операции в иностранной валюте пересчитываются в функциональную валюту предприятий Группы – российский рубль – 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.

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

(e) Вознаграждения работникам

(i) Краткосрочные вознаграждения

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется, соответствующие расходы признаются по мере выполнения работниками своих трудовых обязанностей. В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты премиальных или участия в прибылях, признается обязательство, если у Группы есть действующее правовое или конструктивное обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшего в результате осуществления работником своей трудовой деятельности в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

(ii) Социальные налоги

Обязательства Группы по осуществлению взносов в фонды, через которые реализуются пенсионные планы с установленными взносами, ограничиваются социальными налогами, признаются в качестве расходов по вознаграждениям работникам в составе прибыли или убытка за те периоды, в которых работники оказывали соответствующие услуги в рамках трудовых договоров.

(f) Налог на прибыль

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

(i) Текущий налог

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

(ii) Отложенный налог

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

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

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

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

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

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

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль против налоговых прибылей и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы.

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. Обязательства по налогу на прибыль включают оцененные руководством возможные дополнительные начисления с учетом штрафных санкций. Их оценка основана на расчетах и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у

Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

(g) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства, по которым Группа выступает в качестве заказчика и / или застройщика, средства, инвестированные в сырье и материалы, а также готовую продукцию.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости приобретения или возможной цене их реализации. Возможная цена реализации представляет собой предполагаемую цену продажи в обычных условиях ведения деятельности, уменьшенную на предполагаемые расходы по завершению работ и реализации.

Стоимость объектов недвижимости определяется на основании индивидуальных затрат на объект недвижимости. Данные затраты распределяются на построенные квартиры и нежилые помещения пропорционально их площади. Стоимость недвижимости включает в себя расходы на строительство и прочие расходы, непосредственно связанные с конкретным девелоперским проектом.

При осуществлении строительства Группа может принимать на себя следующие дополнительные обязательства:

- безвозмездно передавать местным органам власти определенных объектов недвижимости по завершении их строительства, например, части площадей в квартирах и коммерческих помещениях;
- строить определенных объектов инфраструктуры и социально-культурного назначения в обмен на получение разрешения на застройку, например, дороги, электроподстанции и электросети, системы водоснабжения и канализации, автодороги, школы, детских садов, благоустраивать набережные и т.д.;
- строить определенные объекты общественного пользования, в отношении которых предполагается, что компенсация, которая будет получена от покупателей, не возместит Группе затраты на их строительство, например, машиноместа.

Если заключение таких договоров является частью процесса приобретения определенных инвестиционных прав и данные договоры не рассматриваются как отдельные обременительные контракты, затраты на их строительство включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные обязательства.

Общая стоимость строительства включает строительные расходы (прямые и косвенные). Также включаются стоимость приобретения земли и / или прав ее аренды, затраты на смену вида разрешенного использования земли, сумму начисленных резервов в части вышеперечисленных расходов и других обременительных договоров по степени завершенности каждого здания, данные расходы не включаются в расчет степени завершенности и списываются в себестоимость в части проданных метров.

Все общестроительные расходы, убыточные договоры и затраты на строительство инфраструктуры и объектов социально-культурного назначения Группа распределяет между объектами пропорционально продаваемым площадям.

Стоимость запасов, кроме объектов средств инвестированных в строительство объектов недвижимости и незавершенного строительства, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты, понесенные на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния.

Операционный цикл строительного проекта может превышать двенадцать месяцев, потому запасы по проектам включаются в состав оборотных активов, даже если в течение двенадцати месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

Руководство Группы считает датой начала активного девелопмента начало разработки проектной документации.

(h) Основные средства

(i) Признание и оценка

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

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

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

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

(ii) Последующие затраты

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

(iii) Амортизация

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

Каждый значительный компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

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

- шоурумы и неотделимые улучшения в арендованные помещения 6-10 лет;
- прочие здания 40 лет;
- сети 25 лет;
- офисное оборудование, мебель и техника, автомобили 3-5 лет.

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

(i) Нематериальные активы

(i) Инвестиционные права

Расходы, связанные с поиском земельных участков для их последующей застройки, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их возникновения.

Расходы на приобретение инвестиционных прав, необходимых для начала строительства, учитываются в составе нематериальных активов в том случае, если строительство осуществимо с технической точки зрения и экономически обосновано, а также при наличии у Группы достаточных средств для завершения строительства. Стоимость инвестиционных прав включает расходы на приобретение и / или заключение договоров аренды земельных участков, а также расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости на конкретном участке и иные аналогичные расходы, понесенные до оформления градостроительного плана земельного участка и получения разрешения на строительство первых корпусов микрорайона.

Инвестиционные права, при первоначальном приобретении признаются в качестве нематериальных активов и до начала активного строительства отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. В момент оформления градостроительного плана земельного участка и начала разработки проектной документации первых корпусов микрорайона стоимость инвестиционных прав списывается в состав запасов как незавершенное строительство.

Балансовая стоимость инвестиционных прав анализируется на каждую отчетную дату для того, чтобы определить, существуют ли признаки их обесценения. При наличии любого такого признака рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива.

Возмещаемая стоимость актива представляет собой наибольшую из двух величин: ценности использования этого актива и его справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием посленалоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, специфичные для данного актива. Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период в случаях, когда балансовая стоимость актива превышает его возмещаемую стоимость.

(ii) Прочие нематериальные активы

Прочие нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

(iii) Последующие затраты

Последующие затраты капитализируются в стоимости конкретного актива только в том случае, если они увеличивают будущие экономические выгоды, заключенные в данном активе. Все прочие затраты, включая таковые в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвила, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

(iv) Амортизация

Амортизационные отчисления рассчитываются на основе фактической стоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом остаточной стоимости этого актива. Применительно к нематериальным активам, отличным от гудвила, амортизация начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в составе прибыли или убытка за период линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в соответствующих активах. Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- права на использование программного обеспечения 3-5 лет;
- видеоролики 5 лет.

В конце каждого отчетного года методы амортизации, сроки полезного использования и величины остаточной стоимости анализируются на предмет необходимости их пересмотра и в случае необходимости пересматриваются.

(j) Инвестиционная собственность

Инвестиционная собственность включает объекты недвижимого имущества, которые используются в целях получения арендного дохода или дохода от прироста их стоимости.

Объект инвестиционной собственности первоначально признается по фактической стоимости. После первоначального признания все объекты инвестиционного имущества оцениваются по справедливой стоимости. Прибыль или убыток, возникающие в результате изменения справедливой стоимости инвестиционной собственности, отражаются в составе прибыли или убытка за период.

(к) 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) Непроизводные финансовые активы – классификация и оценка

Переход на МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» описан в примечании 6(с). Учетная политика, применяемая с 1 января 2018 года изложена ниже.

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 актив отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

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

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

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

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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

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

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

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

К последующей оценке финансовых активов применяются следующие методы бухгалтерского учета:

- Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости. Нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный или дивидендный доход, признаются в составе прибыли или убытка за период.
- Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, 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.
- Инвестиции в долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, оцениваются по справедливой стоимости. Процентный доход, рассчитанный с использованием метода эффективной процентной ставки, положительные и отрицательные курсовые разницы, и суммы обесценения признаются

в составе прибыли или убытка. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода. При прекращении признания прибыли или убытки, накопленные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.

- Инвестиции в долевые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, оцениваются по справедливой стоимости. Дивиденды признаются как доход в составе прибыли или убытка за период, если только не очевидно, что дивиденд представляет собой возмещение части первоначальной стоимости инвестиции. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода и никогда не реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.

(iii) Непроизводные финансовые обязательства

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.

Денежные средства по договорам долевого участия, зачисляемые на счета эскроу, в учете Группы не признаются до момента исполнения обязательств для раскрытия эскроу счетов. Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате эскроу счетов, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

(iv) Прекращение признания - 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.

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.

(v) 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.

(vi) Взаимозачет

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

(I) Уставный капитал

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

(m) Обесценение

(i) Непроизводные финансовые активы

Финансовые инструменты и активы по договору

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

- финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости; и

- активам по договору.

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

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

Оценочные резервы под убытки в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору всегда будут оцениваться в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок. Резерв под обесценение дебиторской задолженности используется для учета убытков от обесценения, за исключением случаев, когда Группа уверена в невозможности возмещения той или иной суммы и отражает ее непосредственно как уменьшение стоимости соответствующего финансового актива.

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ОКУ Группа анализирует обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает как количественную, так и качественную информацию и анализ, основанный на прошлом опыте Группы и обоснованной оценке кредитного качества и включает прогнозную информацию.

Группа делает допущение, что кредитный риск по финансовому активу значительно повысился, если он просрочен более, чем на 30 дней.

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

- маловероятно, что заемщик погасит свои кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); и
- финансовый актив просрочен более, чем на 90 дней.

ОКУ за весь срок – это ОКУ, которые возникают в результате всех возможных событий дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента.

12-месячные ОКУ представляют собой ту часть ОКУ, которая возникает в результате событий дефолта, которые возможны в течение 12 месяцев после отчетной даты (или более короткого периода, если ожидаемый срок действия финансового инструмента меньше 12 месяцев).

Максимальный период рассматривается, когда ОКУ оцениваются за максимальный предусмотренный договором период, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

Оценка ОКУ

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.

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.

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

Применительно к долговым ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, оценочный резерв под убытки начисляется в составе прибыли или убытка и отражается в составе прочего совокупного дохода.

Списания

Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части. В отношении предприятий 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.

(ii) Нефинансовые активы

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

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

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

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

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

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

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

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

(п) Резервы

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

(i) Обременительные договоры

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

(ii) Резервы на строительство инфраструктуры

Согласно градостроительным нормам Группа берет на себя обязательства по строительству объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры и не передаваемым в общедолевую собственность. По мере строительства каждого дома Группа включает в стоимость строительства все затраты на подобные объекты, даже если они еще не понесены и признает резерв на строительство инфраструктуры. Оценка будущих затрат распределяется на строящиеся и продаваемые объекты пропорционально их продаваемой площади и признается в зависимости от степени завершенности каждого корпуса на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных чистых затрат, необходимых для завершения строительства такой инфраструктуры.

(iii) Судебные издержки

Резерв признается, если высока вероятность того, что Группа проиграет судебное разбирательство, в котором Группе выступает ответчиком и возникнет необходимость погасить обязательство.

(o) Аренда**(i) Определение наличия в соглашении элемента аренды**

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

На дату начала отношений или повторной оценки соглашения Группа делит все платежи и вознаграждения по нему на те, которые относятся к аренде и те, которые имеют отношение к другим элементам соглашения, пропорционально их справедливой стоимости. Если, в случае финансовой аренды, Группа заключает, что достоверное разделение платежей является практически неосуществимым, то актив и обязательство признаются в сумме, равной справедливой стоимости предусмотренного договором актива. Впоследствии признанное обязательство уменьшается по мере осуществления платежей, и признается вмененный финансовый расход, который рассчитывается исходя из применяемой Группой ставки привлечения заемных средств.

(ii) Арендованные активы

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

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

(iii) Арендные платежи

Платежи по договорам операционной аренды признаются в составе прибыли или убытка за период линейным методом на протяжении срока аренды. Сумма полученных стимулов признается как составная часть общих расходов по аренде на протяжении срока аренды.

Минимальные арендные платежи по договорам финансовой аренды распределяются между финансовым расходом и уменьшением непогашенного обязательства. Финансовые расходы подлежат распределению по периодам в течение срока аренды таким образом, чтобы периодическая ставка процента по непогашенному остатку обязательства оставалась постоянной.

(iv) Прочие расходы

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

(p) Прибыль на акцию

Группа представляет информацию о базовой и разводненной прибыли по своим обыкновенным акциям. Показатель базовой прибыли на акцию рассчитывается как частное от деления суммы прибыли или убытка, причитающейся владельцам обыкновенных акций Компании, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение года, скорректированное на количество выкупленных собственных акций. Разводненная прибыль на акцию определяется путем корректировки суммы прибыли или убытка, причитающейся владельцам обыкновенных акций, и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении, скорректированного на количество выкупленных собственных акций, с учетом влияния всех обыкновенных акций, обладающих потенциальным разводняющим эффектом.

(q) Сегментная отчетность

Операционный сегмент представляет собой компонент Группы, ведущий коммерческую деятельность, в результате которой может быть заработана выручка и понесены расходы, включая выручку и расходы по операциям с другими компонентами Группы. Операционные результаты всех операционных сегментов регулярно анализируются руководством Группы с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов, в отношении каждого операционного сегмента.

Отчетные данные о результатах деятельности сегментов, направляемые руководству Группы включают статьи, которые относятся к сегменту непосредственно, а также те, которые могут быть отнесены к нему на обоснованной основе.

35 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Два новых стандарта вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся после 1 января 2019 года, с возможностью досрочного применения. Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

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

(a) МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

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

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

Группа начала оценку возможного влияния стандарта на консолидированную финансовую отчетность, однако еще не определила полностью результат. В настоящий момент наиболее существенное выявленное влияние заключается в том, что Группа будет признавать дополнительные активы и обязательства по операционной аренде земельных участков для проектов девелопмента. Кроме того, признание расходов, относящихся к указанным договорам аренды изменится, поскольку МСФО (IFRS) 16 заменяет линейный метод признания расходов по операционной аренде на метод амортизационных отчислений для прав аренды и процентный расход на обязательства по аренде.

Группа планирует первоначальное применение МСФО (IFRS) 16 на 1 января 2019 года с использованием модифицированного ретроспективного подхода. Следовательно, суммарный эффект первоначального применения МСФО (IFRS) 16 будет признан в качестве корректировки вступительной нераспределенной прибыли на 1 января 2019 года без пересчета сравнительной информации.

Группа планирует применить указанное упрощение практического характера. Таким образом, Группа применит МСФО (IFRS) 16 ко всем договорам, заключенным до 1 января 2019 года и определенным как договоры аренды в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 17 и IFRIC 4.

(b) Прочие изменения

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

- Разъяснение КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль».
- Условия о досрочном погашении с потенциальным отрицательным возмещением (поправки к МСФО (IFRS) 9).
- Долгосрочные вложения в ассоциированные или совместные предприятия (поправки к МСФО (IAS) 28).
- Поправки к плану, сокращение плана или урегулирование обязательств (поправки к МСФО (IAS) 19).
- Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2015-2017 гг. – различные стандарты.
- Поправки к ссылкам на Концептуальные основы финансовой отчетности в стандартах МСФО.
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».