

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

**Консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся
31 декабря 2019 года,
и аудиторское заключение
независимых аудиторов**

Содержание

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



Аудиторское заключение независимых аудиторов

Аktionерам 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 2019 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 2019 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 Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с требованиями, применимыми в Российской Федерации, и указанным Кодексом. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Аудлируемое 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 № 1027700125628.

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 12006020351.

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.

Точность и полнота признания выручки

См. примечание 7 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Группа применяет МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» с 2018 года. В соответствии с данным стандартом выручка по договорам с покупателями признается в большинстве случаев в течение времени и включает корректировку на значительный компонент финансирования. Выручка, признаваемая в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору, рассчитывается по методу ресурсов. Прогнозирование затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения, предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений. Оценке затрат на строительство присуща неопределенность в связи с волатильностью экономической ситуации, изменениями в законодательстве и	Мы проанализировали учетную политику Группы по признанию выручки, а также методологию, использованную руководством при расчете выручки, включая значительный компонент финансирования, и себестоимости реализации. Мы выборочно сравнили составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности по договору, с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации. Мы сравнили стоимость строительства квадратного метра в бюджете выбранных проектов со сложившейся стоимостью квадратного метра в завершенных проектах и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям. В отношении затрат мы на выборочной основе соотнесли понесенные затраты с подтверждающими документами и сверили фактически понесенные затраты с данными бюджетов. Мы протестировали расчеты степени выполнения обязанности по договору по выбранным проектам Группы. На выборочной основе мы сверили исходные данные в расчетах выручки с договорами с покупателями. Мы сопоставили процентные ставки, использованные руководством Группы в

длительностью операционного цикла. Кроме того, расчеты выручки и значительного компонента финансирования, а также распределение общих затрат в себестоимость конкретных объектов недвижимости являются сложными и оказывают существенное влияние на консолидированную финансовую отчетность.	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.
--	---

Точность и полнота признания обесценения запасов

См. примечание 21 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Запасы Группы по состоянию на 31 декабря 2019 года составляют существенную величину в размере 41 307 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	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 возможная цена продажи. Мы сопоставили сформированные в моделях оценки реализации проектов стоимости строительства с другими проектами, имеющими схожие характеристики, и критически оценили идентифицированные существенные несоответствия. Мы вовлекли в процесс аудита наших собственных специалистов по оценке и выборочно проанализировали данные моделей проектов клиента и методологию их составления, а также проверили результаты оценки, подготовленные независимым оценщиком. Мы также критически оценили использованные ключевые входящие данные, в том числе: - на выборочной основе мы сравнили составляющие затрат на завершение строительства в моделях с характеристиками проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации и актуализированными

реализации основан на прогнозах и допущениях, сопряженных с существенной степенью неопределенности, и требует профессионального суждения..	бюджетами; - мы сопоставили на выборочной основе актуализированные бюджеты строительства с предыдущими версиями бюджетов на предшествующие отчетные даты, получили и критически оценили объяснения руководства в отношении существенных изменений; - на выборочной основе мы сравнили прогнозируемые цены продаж в строящихся объектах с фактическими ценами, предлагаемыми в открытом доступе Группой и конкурентами на сопоставимые объекты.
---	--

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.



АО «Группа компаний «Пионер»

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Страница 7

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



Колядко Елена

Акционерное общество «КПМГ»

Москва, Россия

24 Апреля 2020

АО «ГК «Пионер»
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год,
закончившийся 31 декабря 2019 года

млн. руб.	Прим.	2019	2018
Выручка	7	40 038	24 228
Себестоимость продаж		(25 706)	(16 608)
Валовая прибыль		14 332	7 620
Прочие доходы	13	632	328
Коммерческие расходы	9	(2 088)	(1 769)
Административные расходы	11	(1 640)	(1 710)
Прочие расходы	12	(126)	(316)
Результаты операционной деятельности		11 109	4 153
Финансовые доходы	14	466	138
Финансовые расходы	14	(1 631)	(1 518)
Прибыль до налогообложения		9 944	2 773
Расход по налогу на прибыль	15	(2 354)	(690)
Прибыль за отчетный период		7 590	2 083
Прочий совокупный доход			
<i>Статьи, которые могут быть впоследствии</i> <i>реклассифицированы в состав прибыли или</i> <i>убытка:</i>			
Курсовые разницы при пересчете показателей		(28)	178
иностраннх подразделений из других валют			
Общий совокупный доход за отчетный год		7 562	2 261
Прибыль, причитающаяся:			
Собственникам Компании		7 590	1 928
Держателям неконтролирующих долей		-	155
Прибыль за отчетный год		7 590	2 083
Общий совокупный доход, причитающийся			
Собственникам Компании		7 562	2 106
Держателям неконтролирующих долей		-	155
Общий совокупный доход за отчетный год		7 562	2 261
Базовая и разводненная прибыль на акцию		7,59	1,93

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена Руководством АО «ГК «Пионер» 24 апреля 2020 года и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор

АО «ГК «Пионер»

Грудин А.Ю.



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 16 - 71, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

млн. руб.	Прим.	31 декабря 2019	31 декабря 2018
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная собственность	16	1 990	2 450
Основные средства	17	777	783
Нематериальные активы	18	3 108	975
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	19	-	1 444
Прочие инвестиции	19	138	170
Отложенные налоговые активы	20	496	538
Торговая и прочая дебиторская задолженность		48	72
Итого внеоборотных активов		6 557	6 432
Оборотные активы			
Запасы	21	41 307	32 955
Прочие инвестиции	19	18	69
Активы по договорам	7	1 693	435
Затраты на заключение договоров		416	417
Торговая и прочая дебиторская задолженность	22	952	1 613
Прочие оборотные активы		121	-
Денежные средства и их эквиваленты	23	9 556	4 467
Итого оборотных активов		54 064	39 956
Всего активов		60 620	46 388
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Акционерный капитал		1	1
Резерв накопленных курсовых разниц		(137)	178
Нераспределенная прибыль		13 848	6 577
Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании		13 712	6 756
Неконтролирующая доля		55	606
Итого собственного капитала	25	13 767	7 362
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	26	11 877	7 911
Отложенные налоговые обязательства		2 089	374
Прочие долгосрочные обязательства	24	399	2 608
Итого долгосрочных обязательств		14 365	10 893
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	26	5 386	90
Обязательства по договорам	7	20 227	21 624
Торговая и прочая кредиторская задолженность	24	5 104	4 303
Резервы	27	1 771	1 994
Доля меньшинства в обществах с ограниченной ответственностью		-	122
Итого краткосрочных обязательств		32 488	28 133
Итого обязательств		46 853	39 026
Всего собственного капитала и обязательств		60 620	46 388

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 16 - 71, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

млн. руб.

Прим.	Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании					
	Акции	Нераспределенная прибыль	Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют	Итого	Неконтролирующая доля	Итого собственного капитала
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 отчетный год	-	-	178	178	-	178
Общий совокупный доход за отчетный 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 собственниками	-	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 16 - 71, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

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 31 декабря 2018 года	1	6 577	178	6 756	606	7 362
Корректировка при первоначальном применении МСФО (IFRS) 16 (за вычетом налога)	6	53	-	53	4	57
Скорректированный остаток на 1 января 2019 года	1	6 630	178	6 809	610	7 419
Прибыль за отчетный год	-	7 590	-	7 590	-	7 590
Прочий совокупный доход за отчетный год	-	-	(315)	(315)	-	(315)
Общий совокупный доход за отчетный год	-	7 590	(315)	7 275	-	7 275
Операции с собственниками компании						
Дивиденды	-	(417)	-	(417)	-	(417)
Выбытие неконтролирующей доли	8	45	-	45	(555)	(510)
Итого операций с собственниками Компании	-	372	-	372	(555)	(927)
Остаток на 31 декабря 2019 года	1	13 848	(137)	13 712	55	13 767

Показатели консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 16 - 71, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

млн. руб.	Прим.	2019	2018
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль до налогообложения		9 944	2 773
Корректировки:			
Амортизация		283	185
Оценка справедливой стоимости инвестиционной собственности	15	-	65
Прибыль от выбытия основных средств		-	(43)
Капитализированные проценты, включая значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, отнесенные в себестоимость	13	959	361
Финансовые доходы	13	(466)	(138)
Финансовые расходы	13	1 631	1 518
Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов		12 351	4 721
Увеличение запасов		(2 994)	(16 408)
Уменьшение предоплат		-	2 206
Увеличение активов по договорам		(1 258)	(435)
Уменьшение / (увеличение) затрат на заключение договоров		1	(234)
Уменьшение / (увеличение) торговой и прочей дебиторской задолженности		732	(231)
(Уменьшение) / увеличение обязательств по договорам		(2 924)	16 073
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности, за исключением кредиторской задолженности за приобретение нематериальных активов		985	2 450
(Уменьшение) / увеличение резервов		(396)	278
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		6 497	8 420
Налог на прибыль уплаченный		(603)	(656)
Проценты уплаченные		(929)	(1 256)
Чистый поток денежных средств от / (использованных в) операционной деятельности		4 965	6 508
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Проценты полученные		419	184
Прибыль от выбытия основных средств		73	82
Приобретение основных средств		(63)	(617)
Приобретение нематериальных активов		(2 181)	(360)
Приобретение инвестиционной собственности		(231)	(1 298)
Инвестиции в уставный капитал компаний		(1 170)	(952)
Займы выданные		(70)	(187)
Займы погашенные		36	61
Чистый поток денежных средств (использованных в) / от инвестиционной деятельности		(3 187)	(3 087)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств		9 599	13 166
Возврат заемных средств		(5 385)	(12 473)
Платежи по обязательствам по аренде		(412)	-
Выбытие неконтролирующей доли участия		(57)	-
Дивиденды и прочие выплаты собственниками		(435)	(513)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		3 310	180
Нетто увеличение денежных средств и их эквивалентов		5 088	3 601
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		4 467	866
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	22	9 556	4 467

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 16 - 71, 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.

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным. Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

2 Основы учета

(а) Заявление о соответствии МСФО

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

3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – руб.), и эта же валюта является функциональной валютой компаний Группы, находящихся на территории России, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Для компаний Группы, находящихся в Соединенных Штатах Америки функциональной валютой является доллар США. Показатели данных компаний пересчитаны в валюту представления по официальным курсам доллара США, установленным Банком России. 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 7 – 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.

Группа начала применение МСФО (IFRS) 16 «Аренда» 1 января 2019 года.

МСФО (IFRS) 16 вводит для арендаторов единую модель учёта договоров аренды, предусматривающую их отражение на балансе. В результате Группа как арендатор признала активы в форме права пользования, представляющие собой её права на пользование базовыми активами, и обязательства по аренде, представляющие собой её обязанность осуществлять арендные платежи. Порядок учёта договоров в качестве арендодателя остаётся аналогичным прежней учётной политике.

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

Начиная с 1 января 2019 года Группа признаёт активы и обязательства по своим договорам операционной аренды, а также расходы по амортизации активов в форме права пользования и процентные расходы, относящиеся к обязательствам по аренде.

Группа применила МСФО (IFRS) 16, используя модифицированный ретроспективный подход, в соответствии с которым суммарный эффект первоначального применения стандарта был признан в составе нераспределённой прибыли на 1 января 2019 года в размере 57 млн. руб. Соответственно, сравнительная информация, представленная за 2018 год, не пересчитывалась, т.е. она представлена в том виде в котором она представлялась ранее в соответствии с МСФО (IAS) 17 и соответствующими разъяснениями.

На дату перехода Группа применила следующие разрешенные упрощения практического характера:

- использована единая ставка дисконтирования в отношении портфеля договоров аренды с аналогичными характеристиками. По состоянию на 1 января 2019 года средневзвешенная ставка привлечения заемных средств, использованных в расчётах, составила 11%;
- отражение договоров аренды, по которым срок аренды заканчивается в пределах двенадцати месяцев после даты первоначального применения стандарта, в качестве договоров краткосрочной аренды.

Портфель договоров аренды Группы состоит преимущественно из договоров аренды земельных участков под застройку проектами жилой недвижимости на продажу, а также аренды офисов. Договор аренды, как правило, заключается первоначально на срок от 3 до 5 лет с правом его последующего продления. Следующие суждения были сделаны при переходе на новый стандарт и будут использоваться в дальнейшем при учёте договоров аренды:

- те договоры, по которым арендные платежи ежегодно увеличиваются в соответствии с базовыми тарифами и коэффициентами и/или зависят от кадастровой стоимости, т.е. могут быть в одностороннем порядке изменены арендодателем, считаются по сумме непредсказуемыми, соответственно – переменными, и отражаются по мере начисления. При этом в состав арендных платежей входит в том числе плата за изменение вида разрешённого использования по договорам аренды;
- срок аренды, который используется в расчётах, соответствует сроку аренды, в течение которого договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке. Группа также принимает во внимание право на продление и досрочное расторжение договора, которым Группа с разумной уверенностью воспользуется. При этом учитывается срок строительства объектов на соответствующих арендуемых земельных участках и инвестиционная стратегия Группы. Обязательство по аренде учитывается по приведённой стоимости арендных платежей, которые ещё не осуществлены на эту дату. Арендные платежи дисконтируются с использованием ставки привлечения дополнительных заёмных средств Группой. Амортизация актива по аренде производится линейным способом в течение срока использования актива. Амортизация земельных участков, на которых ведётся строительство, включается в стоимость строительства объектов. Амортизация прав аренды на те земельные участки, где активно ведётся строительство ещё не началось, включается в прочие расходы, а прав аренды офисных помещений – в административные расходы.

При переходе на МСФО (IFRS) 16 Группа признала дополнительные активы в форме права пользования, представленные в составе основных средства, и дополнительные обязательства по аренде в части аренды офисов в размере 338 млн. руб. в течение 2019 года амортизация данных активов составила 128 млн. руб. и была отражена в составе административных расходов.

МСФО (IFRS) 16 не повлиял на отражение активов, обязательств и влияния на нераспределённую прибыль по договорам аренды земли, платежи по которым зафиксированы и не подлежат изменению. До 1 января 2019 года амортизация данных активов составила 21 млн.

руб., учтенная в составе стоимости строительства, процентные расходы по аренде 7 млн. руб. С учетом амортизации и процентных расходов до 1 января 2019 года активы по данным договорам составили 117 млн. руб., учтенные в составе незавершенного строительства, обязательства по аренде в части аренды земли 126 млн. руб. Амортизация активов за 2019 года составила 46 млн. руб., отраженная в составе стоимости строительства.

Ранее затраты на изменение вида разрешенного использования по договорам аренды земли, платежи по которым зависели от кадастровой стоимости земли, были признаны на балансе в составе запасов, а соответствующие обязательства в составе прочих долгосрочных обязательств и торговой и прочей кредиторской задолженности. При переходе на МСФО (IFRS) 16 данные активы и обязательства выбыли, т.к. платежи, зависящие от кадастровой стоимости земли, считаются переменными и отражаются по мере начисления. Это привело к тому, что на 1 января 2019 года запасы уменьшились на 1 721 млн. руб., обязательства Группы уменьшились на 1 792 млн. руб., отложенные налоговые активы уменьшились на 14 млн. руб., а нераспределенная прибыль на 57 млн. руб., соответственно.

Общий суммарный эффект от перехода представлен в таблице ниже:

млн. руб.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2019 года, изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

На 1 января 2019 года	464
<i>В том числе:</i>	
<i>Аренда офиса</i>	338
<i>Аренда земельного участка</i>	137
Заключение новых договоров аренды земельного участка	688
Процентные расходы по аренде (в составе финансовых расходов)	61
Выплаты по договорам аренды	(412)
На 31 декабря 2019 года	800

В течение года, закончившегося 31 декабря 2019 года, изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

Первоначальная стоимость на 1 января 2019 года	476
Накопленная амортизация на 1 января 2019 года	(21)
Остаточная стоимость на 1 января 2019 года	455
Заключение новых договоров аренды земельного участка	740
Амортизация, начисленная за год, закончившийся 31 декабря 2019 года	(174)
<i>в том числе:</i>	
<i>в состав стоимости строительства (аренда земельного участка)</i>	(46)
<i>в состав административных расходов (аренда офиса)</i>	(128)
Остаточная стоимость на 31 декабря 2019 года	1 022
<i>в том числе:</i>	
<i>в составе основных средств (аренда офиса)</i>	210
<i>в составе незавершенного производства (аренда земельного участка)</i>	812

Обязательства по договорам аренды земли, платежи по которым зависят от кадастровой стоимости земли, представлены в таблице ниже:

Обязательства по аренде земли на 1 января 2019	1 010
Поступления по договорам аренды	2 143
Выплаты по договорам аренды	(950)
Обязательства по аренде земли на 31 декабря 2019	2 203

Движение расходов по договорам аренды земли, платежи по которым зависят от кадастровой стоимости земли, представлены в таблице ниже:

Расходы по земле в составе запасов на 01 января 2019	1 597
Поступления расходов по договорам аренды в состав запасов	2 118
Списание из запасов в состав себестоимости	(1 324)
Расходы по земле в составе запасов на 31 декабря 2019	2 390

(iii) Договоры аренды, по которым Группа является арендодателем

На договоры аренды, по которым Группа выступает в качестве арендодателя, применение МСФО (IFRS) 16 «Аренда» значительного влияния не оказало.

7 Выручка

(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 2019		31 декабря 2018	
	в течение времени	в момент времени	в течение времени	в момент времени
Выручка от реализации квартир	29 736	494	16 470	2 957
Выручка от реализации коммерческой недвижимости за исключением апартаментов	3 281	523	1 310	289
Выручка от реализации апартаментов	4 175	-	1 688	257
Выручка от реализации машиномест	1 593	2	939	164
Выручка от оказания прочих услуг	-	122	-	86
Итого выручки по договорам с покупателями	38 785	1 141	20 407	3 753
Выручка от сдачи инвестиционной собственности в аренду	112		68	
Всего выручка за период	40 038		24 228	

Выручка, признанная в 2019 году, в момент времени преимущественно относится к реализации имеющейся на балансе на 31 декабря 2018 года готовой продукции.

В составе выручки за 2019 год отражен финансовый компонент в размере 1 601 млн. руб. (2018 год 982 млн. руб.).

(a) Остатки по договорам

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

млн. руб.	31 декабря 2019	31 января 2018
Дебиторская задолженность, которая включена в состав «Торговой и прочей дебиторской задолженности»	379	623
Активы по договорам	1 693	435
Обязательства по договорам	(20 227)	(21 624)
	(18 154)	(20 566)

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. В том числе в составе активов по договорам на 31 декабря 2019 года отражен актив на 1 151 млн. руб., относящийся к договорам с эскроу.

Обязательства по договорам изначально относятся к авансам, полученным от покупателей за строительство объектов недвижимости. Уменьшение обязательств по договорам в 2019 году было связано преимущественно с получением денежных средств от покупателей за вычетом погашения торговой и прочей дебиторской задолженности в размере 37 382 (2018 год 38 493 млн. руб.) млн. руб. и признанием выручки за вычетом изменения активов по договорам и финансового компонента в авансах в размере 38 780 млн. руб. (2018 год 23 571 млн. руб.). В том числе в составе обязательств по договорам на 31 декабря 2019 года отражено обязательство, относящееся к эффекту экономии от применения эскроу на сумму 137 млн. руб.

В 2019 году была признана выручка, включенная в состав обязательств по договорам на 31 декабря 2018 года, в размере 11 911 млн. руб.

Ниже представлена расшифровка выручки, ожидаемой к признанию в будущем по зарегистрированным на 31 декабря 2019 года договорам, обязательства по которым не исполнены и / или частично не исполнены по состоянию на 31 декабря 2019 года.

млн. руб.	2020	2021	2022-2024
Выручка	19 971	970	1 293
Итого выручки	19 971	970	1 293

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	2021-2024
Выручка	17 886	4 308	2 033
Итого выручки	17 886	4 308	2 033

8 Операционные сегменты

В 2018 году группа имела два отчетных сегмента, выделенных по географическому принципу, – г. Москва и г. Санкт-Петербург, которые представляли собой стратегические бизнес-единицы Группы, управление которыми осуществлялось централизованно. Внутренние управленческие отчеты по каждой из стратегических бизнес-единиц анализировались директорами направлений Группы как минимум ежеквартально.

Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов за 2018 год, рассчитанная на базе внутренней управленческой отчетности. Внутренняя управленческая отчетность была подготовлена в соответствии с принципами, использованными при подготовке консолидированной финансовой отчетности Группы по МСФО и анализируется директорами направлений ежеквартально

Информация об отчетных сегментах

млн. руб.	Москва	С.Петербург	Итого
	2018	2018	2018
Выручка отчетных сегментов	17 386	6 842	24 228
Консолидированная выручка	17 386	6 842	24 228
Финансовые доходы	62	76	138
Финансовые расходы	(1 118)	(400)	(1 518)
Прибыль / (убыток) отчетных сегментов до налогообложения	1 812	962	2 773
Исключение (прибыли) / убытка по операциям между сегментами	(146)	146	-
Консолидированная прибыль / (убыток) до налогообложения	1 666	1 108	2 773
Активы сегмента после исключения активов между сегментами	38 858	7 531	46 389
Обязательства сегмента после исключения обязательств между сегментами	(32 245)	(6 781)	(39 026)
Нетто внутригрупповые активы / (обязательства)	671	(671)	-
Чистые активы / (обязательства) сегмента	7 284	78	7 362

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

В 2018 году выручка от продаж между сегментами отсутствовала. Ни по одному из покупателей объем продаж в 2018 году не превысил 10% от общей выручки Группы за 2018 год.

В 2019 году держатель неконтролирующей доли участия, входивший в старший руководящий персонал Группы, продал свои доли Группе. В счет оплаты неконтролирующей доли была передана готовая продукция балансовой стоимостью 494 млн. руб. и инвестиционная собственность и основные средства балансовой стоимостью 174 млн. руб., расположенные в Санкт-Петербурге, а также денежные средства 57 млн. руб., а также права требования по займам,

выданным связанным сторонам, и остатки взаиморасчетов. В результате выхода чистые активы Группы уменьшились на 668 млн. руб. Балансовая стоимость выбывших активов и обязательств не отличалась существенно от их справедливой стоимости.

В связи с выходом неконтролирующей доли участия выбыла доля меньшинства в обществах с ограниченной ответственностью, отраженная в краткосрочных обязательствах Группы в размере 122 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2018 года.

В результате существенного сокращения операций Группы в Санкт-Петербурге, сегмент Санкт-Петербург перестал выделяться в консолидированной финансовой отчетности Группы.

9 Коммерческие расходы

млн. руб.	2019	2018
Рекламные расходы	809	988
Затраты на персонал	372	350
Амортизация затрат на заключение договоров – риэлторские услуги	307	211
Амортизация затрат периода на заключение договоров – регистрация, страхование ответственности по договорам долевого участия и взносы в компенсационный фонд	397	123
Амортизация прочих активов для коммерческой деятельности	203	98
	2 088	1 769

10 Затраты на персонал

млн. руб.	2019	2018
Оплата труда персонала	493	546
Премии	422	383
Социальные налоги и сборы	199	180
	1 115	1 109

11 Административные расходы

млн. руб.	2019	2018
Затраты на персонал	743	759
Налоги	125	104
Амортизация, включая амортизацию активов в форме права пользования	254	247
Коммунальные расходы	60	125
Командировочные расходы	22	28
Обучение персонала	56	61
Консультационные услуги	99	92
Услуги банка	17	24
Юридические услуги	27	66
Прочие административные расходы	236	204
	1 640	1 710

12 Прочие расходы

млн. руб.	2019	2018
Резервы по судебным разбирательствам	-	99
НДС и штрафные санкции по налогам	50	59
Благотворительность	3	52
Обесценение авансов, выданных поставщикам и прочей дебиторской задолженности	44	13
Прочие расходы	29	93
	126	316

13 Прочие доходы

млн. руб.	2019	2018
Доходы от списания задолженности	185	83
Доход от оценки инвестиционной собственности по справедливой стоимости	-	14
Доходы от арендного бизнеса	202	145
Штрафы полученные	74	-
Доходы от реализации имущества и выбытия компаний	90	59
Прочие доходы	81	27
	632	328

14 Финансовые доходы и расходы

млн. руб.	2019	2018
Финансовые доходы		
Процентный доход по займам и депозитам	398	100
Доход по финансовому компоненту	68	29
Прочие финансовые доходы	-	10
	466	138

млн. руб.	2019	2018
Финансовые расходы		
Процентные расходы по финансовому компоненту	(2 225)	(1 242)
Расходы на выплату процентов по кредитам и займам	(922)	(1 213)
Высвобождение дисконта по займам полученным и кредиторской задолженности	(103)	(393)
Процентные расходы до капитализации в состав стоимости объектов недвижимости	(3 250)	(2 849)
Капитализированные проценты (*)	1 964	1 571
Итого после капитализации	(1 286)	(1 276)
Высвобождение дисконта по резервам	(173)	(173)
Процентные расходы по аренде	(61)	-
Комиссия за получение заемных средств	(91)	(14)
Прочие финансовые расходы	(20)	(55)
	(1 631)	(1 518)

(*) В 2019 году Группа частично капитализировала процентные расходы в стоимость объектов недвижимости в стадии строительства, которые составили 1 964 млн. руб. (в 2018 году: 1 571 млн. руб.). Средневзвешенная ставка капитализации в 2019 году составила 10,3% (в 2018 году: 11,7%).

В 2019 году процентные расходы, капитализированные в состав запасов, были признаны в составе себестоимости в размере 959 млн. руб. (в 2018 году: 361 млн. руб.).

15 Расход по налогу на прибыль

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

млн. руб.	2019	2018
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(639)	(611)
Высвобождение налоговых резервов по истечении срока		10

млн. руб.	2019	2018
	(639)	(601)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(1 715)	(89)
Общая сумма расхода по налогу на прибыль	(2 354)	(690)

Выверка относительно эффективной ставки налога:

	2019		2018	
	млн. руб.	%	млн. руб.	%
Прибыль до налогообложения	9 944	100	2 773	100
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(1 989)	20	(555)	20
Влияние непризнанных отложенных налоговых активов в текущем периоде	(344)	3	(98)	3
Высвобождение налоговых резервов	9	-	10	-
Необлагаемые доходы / (невычитаемые расходы)	(21)	1	(47)	2
	(2 354)	24	(690)	25

16 Инвестиционная собственность

млн. руб.	
Остаток на 1 января 2018	1 217
Затраты на строительство	1 298
Оценка справедливой стоимости	(65)
Остаток на 31 декабря 2018	2 450
Реклассификация в объекты инвестиционной собственности	231
Выбытие инвестиционной собственности	(174)
Реклассификация из объектов инвестиционной собственности	(517)
Остаток на 31 декабря 2019	1 990

По состоянию на 31 декабря 2019 года наиболее существенным объектом инвестиционной собственности является школа, сданная в аренду одному из международных операторов и учтенная по справедливой стоимости в размере 1 760 млн. руб. (на 31 декабря 2018 года: 1 760 млн. руб.).

Для определения справедливой стоимости школы использовался метод дисконтированных денежных потоков от аренды, включающий фиксированный доход и переменную часть в расчете от операционных результатов школы, предварительно согласованных с данным оператором.

Операционные результаты для определения переменной части вознаграждения были рассчитаны исходя из следующих допущений и существенно не изменились по сравнению с 31 декабря 2018 года:

- средневзвешенной базовой ставки за обучение на одного ученика 1,8 млн. руб. в год;
- прогнозного периода – 8 лет;
- загрузки в постпрогнозном периоде – 97%.

Ставки дисконтирования и капитализации, примененные в расчете дисконтированного денежного потока, составили 13,8% и 9,8%, 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 680 млн. руб.;

при снижении платы за обучение на 10% справедливая стоимость уменьшается ориентировочно на 452 млн. руб.;

при повышении заработной платы учителей на 10% справедливая стоимость уменьшается ориентировочно на 235 млн. руб.

По остальным объектам руководство произвело оценку справедливой стоимости на 31 декабря 2019 года методом прямой капитализации денежных потоков, используя ставку капитализации 10%, и не выявило существенных изменений справедливой стоимости по сравнению с 31 декабря 2018 года.

17 Основные средства

млн. руб.	Здания	Сети	Прочее	Итого
Первоначальная стоимость				
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
Остаток на 1 января 2019 года	908	-	213	1 121
Поступления	379	-	63	442
Выбытия	(93)	-	(24)	(117)
Остаток на 31 декабря 2019 года	1 194	-	252	1 446
Амортизация и убытки от обесценения				
Остаток на 1 января 2018 года	(115)	-	(138)	(253)
Амортизация за отчетный год	(111)	-	(42)	(152)
Амортизация по выбывшим ОС	-	-	67	67
Остаток на 31 декабря 2018 года	(226)	-	(112)	(338)
Остаток на 1 января 2019 года	(226)	-	(112)	(338)

млн. руб.	Здания	Сети	Прочее	Итого
Амортизация за отчетный год	(323)	-	(53)	(376)
Амортизация по выбывшим ОС	25	-	20	45
Остаток на 31 декабря 2019 года	(523)	-	(146)	(669)
Балансовая стоимость				
На 1 января 2018 года	244	25	88	357
На 31 декабря 2018 года	682	-	101	783
На 31 декабря 2019 года	671	-	106	777

(а) Начисленная амортизация

Начисленная амортизация в 2019 году включена в коммерческие расходы в сумме 179 млн. руб. и в административные расходы в сумме 69 млн.руб. (в 2018 году: 91 млн.руб, 61 млн.руб соответственно).

(б) Права аренды

По состоянию на 31 декабря 2019 года чистая балансовая стоимость арендуемого имущества составляла 210 млн. руб.

18 Нематериальные активы

млн. руб.	Инвестицион- ные права	Прочие нематериальные активы	Итого
Первоначальная стоимость			
Остаток на 1 января 2018 года	843	89	932
Поступления	322	39	361
Выбытия	(249)	-	(249)
Остаток на 31 декабря 2018 года	916	128	1 044
Остаток на 1 января 2019 года	916	128	1 044
Поступления	2 141	40	2 181
Выбытия	-	(52)	(52)
Остаток на 31 декабря 2019 года	3 057	116	3 172
Амортизация и убытки от обесценения			
Остаток на 1 января 2018 года	-	(36)	(36)
Амортизация за год	-	(33)	(33)
Остаток на 31 декабря 2018 года	-	(69)	(69)
Остаток на 1 января 2019 года	-	(69)	(69)
Амортизация за год	-	(35)	(35)
Выбытие за год	-	40	40
Остаток на 31 декабря 2019 года	-	(65)	(65)
Балансовая стоимость			
На 1 января 2018 года	843	53	896
На 31 декабря 2018 года	916	59	975
На 31 декабря 2019 года	3 057	51	3 108

По состоянию на 31 декабря 2019 года в состав инвестиционных прав входят в основном затраты на приобретение участков, подготовку территории и разработку проектной документации в г. Москва в размере 3 057 млн. руб. (на 31 декабря 2018 года: 916 млн. руб.)

Проверка на обесценение

По состоянию на 31 декабря 2019 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 2018 года и приведены ниже:

- прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого проекта;
- начало девелопмента – 2020 год;
- цены продажи недвижимости прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре 2019 года с ежегодной индексацией 5-7%;
- период продаж заложен 2-5 лет с даты начала строительства;
- ставка дисконтирования – 24,5%.

По результатам проведенной проверки обесценения не было выявлено.

19 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия, и прочие инвестиции

(a) Прочие инвестиции Группы.

млн. руб.	2019	2018
Долгосрочные займы выданные	138	170
Краткосрочные займы выданные	17	69
	155	239

Группа выдала необеспеченные займы под 7-12% годовых.

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

(b) Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

В апреле 2018 года Группа вместе с компанией партнера Astoria West Sponsor LLC создала совместное предприятие Astoria West Holdings LLC в США для строительства объекта недвижимости в г. Нью-Йорк.

По состоянию на 31 декабря 2018 года инвестиции Группы в совместное предприятие составили 1 444 млн. руб. и были учтены методом долевого участия пропорционально 60% доле Группы в капитале совместного предприятия.

Движение данной инвестиции за 2018 год было следующим:

млн. руб.

Остаток на 1 января 2018	314
Взнос в совместное предприятие	959
Резерв накопленных курсовых разниц	171
Остаток на 31 декабря 2018 года	1 444

Функциональной валютой данного предприятия является доллар США, в связи с чем разницы при пересчете показателей совместного предприятия из долларов США в валюту презентации на 31.12.2018 в размере 171 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
Краткосрочные кредиты и займы	(4 516)
Краткосрочные обязательства	(89)
Чистые активы на 31 декабря 2018 года	2 351

В 2019 году в результате выкупа доли партнера в компании Astoria West Sponsor LLC за 1 170 млн. руб., доля Группы в капитале Astoria West Sponsor LLC составила 97.5%, доля Группы в капитале Astoria West Holdings и остальных компаний субхолдинга Astoria увеличилась до 99%. В результате на 31.12.2019 в отчете о финансовом положении Группы были отражены запасы на сумму 6 930 млн. руб., краткосрочные обязательства перед кредиторами и подрядчиками на сумму 4 429 млн. руб., неконтролирующая доля участия 55 млн. руб. Чистые активы проекта по состоянию на 31.12.2019 составили 2 446 млн. руб. и представлены вложениями Группы в денежной форме. Существенного эффекта на прочие формы отчетности за 2019 год операция не оказала.

20 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	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Запасы	728	65	(408)	-	320	65
Основные средства	17	-	(17)	-	-	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность	26	-	(165)	(91)	(138)	(91)
Активы по договорам	87	87	(13)	-	74	87
Затраты по договорам	83	83	-	-	83	83
Кредиты и займы	7	-	(5)	(5)	2	(5)
Вознаграждения работникам	26	26	-	-	26	26

млн. руб.	Активы		Обязательства		Нетто-величина	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам	159	79	(2 482)*	(479)	(2 323)	(400)
Резервы	408	399	(4)	-	405	399
Налоговые активы/(обязательства)	1 542	739	(3 093)	(575)	(1 551)	164
Зачет налога	(632)	(201)	632	201	-	-
Чистые налоговые активы / (обязательства)	910	53	(2 461)	(374)	(1 551)	164

*По запасам и торговой и прочей дебиторской задолженности отложенные активы и обязательства на 31 декабря 2019 года относятся к разнице в признании выручки для целей налогового учета и МСФО и показаны свернуто.

(b) Непризнанные отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы в сумме 1 013 млн. руб. на 31 декабря 2019 года и 669 млн. руб. на 31 декабря 2018 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 льготы.

(c) Непризнанные отложенные налоговые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2019 года временные разницы, возникшие в отношении инвестиции в дочерние предприятия, составили 18 504 млн. руб. (на 31 декабря 2018 года: 9 838 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.

Движение временных разниц в течение года

млн. руб.	Признано в составе		31 декабря 2019 года
	1 января 2019 года	прибыли или убытка	
Запасы	65	255	320
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(91)	(47)	(138)
Активы по договорам	87	(13)	74
Затраты по договорам	83	-	83
Кредиты и займы	(5)	7	2
Вознаграждения работникам	26	-	26
Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам	(400)	(1 923)	(2 323)
Резервы	399	6	405

	164	(1 715)	(1 551)	
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

21 Запасы

млн. руб.	2019	2018
Незавершенное строительство на стадии активного девелопмента	31 976	20 755
Незавершенное строительство на стадии получения разрешительной документации	8 953	9 734
Готовая продукция и товары для перепродажи	378	2 460
Сырье и материалы	1	6
	41 307	32 955

Сроки ввода в эксплуатацию незавершенного строительства следующие:

млн. руб.	2019	2018
2019 год	-	8 908
2020 год	19 112	10 501
2021-2025 годы	21 817	11 081
	40 929	30 489

По состоянию на 31 декабря 2019 года руководство Группы провело проверку запасов в стадии

активного девелопмента на обесценение путем сравнения цен реализации недвижимости с себестоимостью строительства.

Для всех проектов, которые будут реализованы в течение 2020-2025 годов, в том числе с учётом требований Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ с использованием счетов эскроу, для определения возмещаемой стоимости запасов применён 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 2019 года с ежегодной индексацией в среднем на 4-7%;
- период продаж заложен 5-7 лет с даты начала строительства;
- ставка дисконтирования – 15,5-16,8%.

По результатам проведённых проверок обесценения запасов на 31 декабря 2019 не было выявлено.

22 Торговая и прочая дебиторская задолженность

млн. руб.	31 декабря 2019	31 декабря 2018
Торговая дебиторская задолженность	379	623
Авансы выданные	73	41
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	189	90
Дебиторская задолженность по налогам	133	568
Прочая дебиторская задолженность	226	291
	1 000	1 613

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

23 Денежные средства и их эквиваленты

млн. руб.	2019	2018
Денежные средства в кассе	2	1
Остатки на банковских счетах	5 112	459
Краткосрочные депозиты	4 442	4 008
	9 556	4 467

24 Торговая и прочая кредиторская задолженность

млн. руб.	31 декабря 2019	31 декабря 2018
Кредиторская задолженность поставщикам	2 124	2 335
Кредиторская задолженность в связи с приобретением инвестиционных прав, учтённых в составе запасов и нематериальных активов	289	156
Задолженность перед персоналом	151	181
Налог на прибыль к уплате (i)	71	99
Прочие налоги к уплате	16	248
Расчёты с акционерами по дивидендам	19	38
	5 503	6 911
Долгосрочная кредиторская задолженность (i)	399	2 608
Краткосрочная кредиторская задолженность	5 104	4 303
	5 503	6 911

(i) По состоянию на 31 декабря 2019 года обязательство по налогу на прибыль включает резерв в размере 48 млн. руб. (31 декабря 2018 года: 48 млн. руб.), прочие налоги к уплате включают признанный Группой резерв по НДС в размере 17 млн. руб. (31 декабря 2018 года: 126 млн. руб.). В течение 2019 года 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.

25 Капитал и резервы

(a) Акционерный капитал

млн. руб.

Объявленный уставный капитал	2019	2018
Обыкновенные акции по 1 000 руб., 1 000 шт.	1	1
Выпущено на конец года, полностью оплачено	1	1
Прибыль, причитающаяся собственникам компании	7 590	1 928
Базовая и разводненная прибыль на акцию	7,59	1,93

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 2019 году на общем собрании акционеров было принято решение о распределении дивидендов за 2019 год в размере 417 млн. руб. (2018 год: 298 млн. руб.). В отношении дивидендов, решение о распределении которых было принято после 31 декабря 2019 года, см. Примечание 32.

(c) Неконтролирующая доля

По состоянию на 31 декабря 2019 года неконтролирующая доля в обществах с ограниченной ответственностью в 122 млн. руб. (на 31 декабря 2018 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 стандартам ведения бухгалтерского учета.

26 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.	2019	2018
Долгосрочные обязательства		
Долгосрочные обеспеченные кредиты	6 253	6 032
Долгосрочные займы	252	74
Долговые ценные бумаги	4 993	1 803
Долгосрочные обязательства по аренде	380	2
	11 877	7 911
Краткосрочные обязательства		
Краткосрочные обеспеченные кредиты	4 043	20
Краткосрочные займы	4	1
Краткосрочные обязательства по аренде	422	-
Долговые ценные бумаги	917	68
	5 386	89

По состоянию на 31 декабря 2019 года долговые ценные бумаги включали накопленный неоплаченный купонный доход в размере 55 млн. руб. (на 31 декабря 2018 года: 65 млн. руб.).

(а) Условия погашения долга и график платежей

млн. руб.	31 декабря 2019 г.				31 декабря 2018 г.			
	Вал.	Номиналь- ная ставка %	Эффективная ставка %	Срок платежа	Номиналь- ная стоимость	Балансо-вая стоимость	Номиналь- ная стоимость	Балансо-вая стоимость
Неконвертируемые облигации	руб	0,01%-12,5%	не более 12,5%	2020	917	917	1 803	1 803
Неконвертируемые облигации	руб	12,0%	12,0%	2019	-	-	68	68
Неконвертируемые облигации	руб	0,01%-10,5%	не более 10,5%	2021-2023	4 993	4 993	-	-
Обеспеченные кредиты	руб	9,4%-12,5%	9,4%-12,5%	2022	2 978	2 978	3 054	3 054
Обеспеченные кредиты	руб	11,2%	11,2%	2021	2 993	2 993	2 998	2 998
Обеспеченные кредиты	руб	9,4%-12,5%	9,4%-12,5%	2020	301	301	-	-
Обеспеченные кредиты	долл. США	LIBOR + 7% (min 1.35%+7%)	LIBOR + 7% (min 1.35%+7%)	2020	4 024	4 024	-	-
Необеспеченные займы связанных сторон	руб	6,5%	6,5%	2020-2024	252	252	76	76
Необеспеченные займы	руб	6,5%	6,5%	2020	3	3	-	-
Обязательства по аренде	руб	11%-13%	11%-13%	2021	371	371	2	2
Обязательства по аренде	руб	11%-13%	11%-13%	2020	422	422	-	-
					17 263	17 263	8 001	8 001

По состоянию на 31 декабря 2019 года обеспечением по банковским кредитам выступали следующие активы:

- Запасы балансовой стоимостью 8 842 млн. руб. (на 31 декабря 2018 года: 8 345 млн. руб.).
- Поручительства АО «ГК «Пионер» и ее дочерних компаний, а также акции и доли в дочерних компаниях, которые составляют значительную часть Группы.

27 Резервы

млн. руб.	2019	2018
Резерв на строительство инфраструктуры	1 451	1 730
Резерв по судебным разбирательствам с юридическими лицами	90	96
Резерв по убыточным договорам	174	108
Резерв по штрафам с физическими лицами	37	60
Прочие резервы	19	-
Итого резервы	1 171	1 994

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 2019 году Группа использовала резерв на строительство инфраструктуры в размере 873 млн. руб. и начислила новые резервы в размере 594 млн. руб. с учетом высвобождения дисконта, который составил 173 млн. руб. (см. Примечание 13).

28 Справедливая стоимость и управление рисками

(а) 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 2019 года и 31 декабря 2018 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, активами по договорам 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 29), 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 29), 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	
	2019	2018
Займы выданные	156	239
Торговая дебиторская задолженность	379	623
Прочая дебиторская задолженность	226	291
Активы по договору	1693	435
Денежные средства и их эквиваленты	9 556	4 467
	12 010	6 055

Торговая и прочая дебиторская задолженность, займы выданные

млн. руб.	Общая балансовая стоимость 2019	Обесценение 2019	Общая балансовая стоимость 2018	Обесценение 2018
Непросроченная	798	(37)	1 003	(33)
Просроченная	256	(256)	452	(269)
	1 054	(293)	1 455	(302)

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

млн. руб.	2019	2018
Сальдо начальное	302	233
Изменение резерва за отчетный год	(9)	69
Остаток на конец года	293	302

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 2019	2018
Физические лица	322	561
Юридические лица	57	62
	379	623

• **Денежные средства и их эквиваленты**

млн. руб.	2019	2018
Денежные средства в кассе	2	1
Остатки на банковских счетах	5 112	458
Краткосрочные депозиты	4 442	4 008
	9 556	4 467

По состоянию на 31 декабря 2019 года денежные средства и их эквиваленты составили 9 554 млн. руб. (в 2018 году: 4 467 млн. руб) и находятся в банках, имеющих следующие рейтинги по оценкам кредитного агентства Fitch и Standard & Poor's. В связи с короткими сроками депозитов резерв по МСФО-9 не начислялся по причине несущественности суммы резерва.

млн. руб.	2019	2018
BBB (Fitch)	7 509	-
BBB- (Fitch)	-	4 046
BB (Fitch)	262	-
BB+ (Fitch)	-	81
BB- (Fitch)	-	330
BBB- (Standard & Poor's)	32	
BB- (Standard & Poor's)	1 743	
Прочие	9	10
	9 554	4 467

(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 и коммерческой недвижимости.

31 декабря 2019 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	10 296	11 467	5	6 156	2 581	2 725
Необеспеченные займы	255	321	-	0	-	320
Долговые ценные бумаги выпущенные	5 910	7 956	103	366	1 389	6 098
Торговая и прочая кредиторская задолженность	5 143	6 704	2 586	2 819	675	624
Обязательства по аренде	802	802	1	422	380	
	22 406	27 250	2 695	9 763	5 024	9 767

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 аренде	2	3	1	2	-	-
	14 657	17 368	2 844	2 138	6 662	5 724

(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 2019 года Группа подвержена валютным рискам в части поставок оборудования и обязательств по строительству объекта за пределами Российской Федерации.

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	
	2019	2018
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	156	239
Финансовые обязательства	(17 263)	(8 001)
	(17 107)	(7 762)

В частности, финансовые обязательства с фиксированной процентной ставкой включают банковские кредиты с фиксированной ставкой в общей сумме 5 527 млн. руб. на 31 декабря 2019 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.	2019	2018
Краткосрочные кредиты и займы	5 386	90
Долгосрочные кредиты и займы	11 877	7 911
Итого кредиты и займы	17 263	8 001
За вычетом денежных средств и их эквивалентов	(9 556)	(4 467)
Чистый долг	7 707	3 534
Результаты операционной деятельности	11 037	4 153
Финансовые расходы	(1 631)	(1 518)
Чистый долг/результаты операционной деятельности	0,69	0,85
Финансовые расходы/итого кредиты и займы	9%	19%

29 Условные активы и обязательства**(a) Страхование**

Группа не застраховала имущество и имущественные права, за исключением строительно-монтажных рисков на нескольких объектах сроком до 2020-2021 гг., балансовая стоимость незавершенного строительства по которым по состоянию на 31 декабря 2019 года составила 14 061 млн. руб. (на 31 декабря 2018 года составила 12 213 млн. руб.).

В 2019 году компании Группы отчисляли суммы в Фонд защиты прав дольщиков в установленном Законом проценте на случай банкротства Застройщиков.

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 2019 года и 31 декабря 2018 года.

(c) 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 2019 года существует риск дополнительных начислений по налогу на прибыль и налогу на добавленную стоимость ориентировочно на общую сумму 779 млн. руб. (по состоянию на 31 декабря 2018 года: 382 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 9):

млн. руб.	2019	2018
Заработная плата	71	91
Премии	165	182
Социальные налоги	39	45
	275	318

(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	
	2019	2018	31 декабря 2019	31 декабря 2018
Реализация машиномест	313	161	242	80
Реализация строительных услуг	-	-	23	95
	313	161	265	175

(ii) Прочие операции

- По состоянию на 31 декабря 2019 года займы, выданные старшему руководящему персоналу составили 30 млн. руб.

- В 2019 году старший руководящий персонал и их родственники приобрели недвижимость в объектах Группы на общую сумму 86 млн. руб. (в 2018 году: 115 млн. руб.).

(а) Операции с участием прочих связанных сторон

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	
	2019	2018	31 декабря 2019	31 декабря 2018
Реализация машиномест	313	161	242	80
Реализация строительных услуг	0	0	23	95
	313	161	265	175

В 2019 году компании Группы не оказывали строительные услуги связанным сторонам.

(ii) Приобретение товаров и услуг

млн. руб.	Сумма операций		Балансовые остатки	
	2019	2018	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018
Риэлторские услуги по продаже объектов Группы	0	145	(0)	(91)
Коммунальное обслуживание объектов Группы	47	17	1	(53)
Аренда и прочие операции	18	47	(60)	9
	65	209	(59)	(135)

В течение 2019 года был восстановлен резерв по сомнительным долгам в размере 77 млн. руб.

В течение отчетного года Группа полностью погасила задолженность за ранее полученные риэлтерские услуги. Группа также в течение отчетного года не привлекала связанные стороны к поиску клиентов.

По состоянию на 31 декабря 2019 года Группа имела не закрытые перед ГСК авансы за машиноместа и кладовые в сумме 23 млн. руб. Данная задолженность будет погашена с признанием выручки по данным типам недвижимости.

(iii) Займы

По состоянию на 31 декабря 2019 года займы, выданные Группой связанным сторонам, включая сотрудников Группы, составили 147 млн. руб. (на 31 декабря 2018 года: 231 млн. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2019 года займы, полученные Группой от связанных сторон, составили 252 млн. руб. (на 31 декабря 2018 года: 74 млн. руб.).

Как займы полученные, так и выданные подлежат погашению преимущественно в 2020-2024 годах. Процентные ставки составляют 0,1-12% годовых.

31 Значительные дочерние предприятия

Организация	Страна регистрации	Косвенная доля участия	
		2019	2018
Управляющие компании – субхолдинговые предприятия			
ООО «Пионерстрой Инвест»	Россия	100%	93%
ООО «ССП»	Россия	100%	93%
ООО «Пионер-Инвест» (Санкт-Петербург)	Россия	100%	93%
Прочие дочерние предприятия			
ООО «ДК «Пионер»	Россия	100%	93%
АО «ИК «Гринэкс»	Россия	100%	93%
ООО «МИТИНО-ИНВЕСТ»	Россия	100%	93%
ООО «ПИФ «Пионер»	Россия	100%	93%
ООО «ЛендГранд»	Россия	100%	93%
ООО «Строительная компания «Пионер»	Россия	100%	93%
ООО «МРК «ПИОНЕР»	Россия	100%	93%
ООО «БОТАНИЧЕСКИЙ САД»	Россия	100%	93%
ООО «ПИОНЕР-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Россия	100%	93%
ООО «ПИОНЕР-НЕДВИЖИМОСТЬ»	Россия	100%	93%
ООО «РДК «ПИОНЕР»	Россия	100%	93%
АО «Москворецкое»	Россия	100%	93%
ООО «ВЕРИТАС-СИТИ»	Россия	100%	93%
ООО «МОСКОВСКАЯ КОМПАНИЯ «ПИОНЕР»	Россия	100%	93%
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПИОНЕР-1"	Россия	100%	93%
VERNON BLVD LLC	США	100%	100%
ASTORIA WEST SPONSOR LLC	США	97.5%	0%
ASTORIA WEST HOLDINGS LLC	США	99%	60%
ASTORIA WEST MEZZ LLC	США	99%	60%
ASTORIA WEST LLC	США	99%	60%

32 События после отчетной даты

В апреле 2020 года были объявлены дивиденды в размере 113 млн. руб. по результатам 2019 года.

11 марта 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила о том, что распространение новой коронавирусной инфекции приобрело характер пандемии. В ответ на потенциально серьезную угрозу, которую представляет для здоровья населения вирус COVID-19, органами государственной власти Российской Федерации приняты меры по сдерживанию распространения коронавирусной инфекции, включая введение ограничений по пересечению границ Российской Федерации, ограничения на въезд иностранных граждан, а также рекомендации предприятиям о переводе сотрудников в режим удаленной работы. В течение марта 2020 года местные органы власти постепенно вводили дополнительные меры, чтобы обеспечить социальное дистанцирование, включая прекращение работы школ, высших учебных заведений, ресторанов, кинотеатров, театров, музеев, а также спортивных объектов. В целях обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения Президент Российской Федерации объявил нерабочие дни с сохранением заработной платы с 30 марта по 30 апреля 2020 года для всех категорий работников, за исключением работников медицинских и аптечных организаций, служб неотложной помощи, компаний, обеспечивающих население продуктами питания и товарами первой необходимости и предприятий непрерывного цикла.

В связи с нарушением деловой активности и режимом самоизоляции, введенном во многих странах, мировой спрос на нефть резко снизился, что привело к избыточному предложению и резкому падению цен на нефть. 12 апреля 2020 года крупнейшие мировые производители нефти, включая Россию, договорились о рекордном сокращении добычи сырой нефти для стабилизации нефтяного рынка, что тем не менее не привело к уменьшению давления на цены на нефть. Резкое снижение цен и объемов добычи нефти приводит к соответствующему падению доходов нефтяных компаний и уменьшению отчислений в федеральный бюджет, что по всей видимости может повлечь за собой серьезные экономические и социальные последствия и спровоцирует снижение расходов государственного сектора.

Эти события окажут более значительное негативное влияние на экономику, включая:

- Нарушение деловой и экономической активности, приводящее к срывам поставок и нарушению контрактных обязательств;
- Значительные сбои в работе предприятий отдельных отраслей, работающих на внутреннем рынке, так и экспортно-ориентированных предприятий с высокой степенью зависимости от внешних рынков. Наиболее пострадавшие отрасли включают розничную торговлю, туризм, развлекательный и гостиничный сектор, перевозки, нефтяную промышленность, строительство, автомобильную отрасль, страхование и финансовый сектор;
- Значительное снижение спроса на товары и услуги, не являющиеся неотложными или жизненно-необходимыми;
- Рост экономической неопределенности, отражающийся в увеличивающейся волатильности стоимости активов и валютных курсов.

В марте 2020 года Правительство РФ объявило о принятии пакета мер по поддержке отраслей, наиболее сильно пострадавших в связи с распространением коронавирусной инфекции. Программа включает в себя, в частности, отсрочку уплаты налогов и сборов для малого и среднего бизнеса, отсрочку погашения кредитов, отсрочку арендных платежей по федеральному и муниципальному имуществу, государственную поддержку по рефинансированию и

реструктуризации кредитов для компаний в особо проблемных отраслях. Кроме того, снижена ставка страховых взносов для всех субъектов малого и среднего бизнеса. Перечень сильно затронутых кризисом отраслей находится под тщательным контролем и может быть скорректирован с учетом дальнейших изменений в экономической ситуации.

В настоящее время руководство Группы проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических экономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Группы, которое в значительной степени будет определяться продолжительностью введенных Правительством РФ ограничительных мер и глубиной влияния пандемии на глобальную и мировую экономику.

Руководство Группы оценило эффект от возможного влияния текущих условий на деятельность Группы, включая введенные ограничительные меры в сфере строительства, необходимость перевода части сотрудников на удаленную работу, эффект влияния на денежные потоки Группы и соблюдение ограничительных условий по кредитным договорам Группы.

Принимая во внимание вышеуказанные меры и текущие операционные показатели Группы, а также имеющуюся в настоящее время общедоступную информацию, руководство ожидает снижение выручки во втором и третьем кварталах 2020 года по сравнению с показателями за аналогичный период 2019 года. Руководство предполагает, что постепенное восстановление операционных показателей и рост выручки Группы начнется не ранее сентября 2020 года. Несмотря на ожидаемое существенное ухудшение финансовых результатов Группы в течение 2020 года, руководство полагает, что предпринимаемые меры, а также меры правительства по поддержке рынка недвижимости позволят обеспечить наличие достаточных ресурсов для продолжения деятельности Группы без существенных сбоев.

В начале 2020 года получен кредит на 3 252 млн. руб. в рамках кредитной линии с максимальным лимитом 18 113 млн. руб. под 0,1%-9,5% сроком погашения 2023-2026 на финансирование строительства проектов в г. Москва.

В 2020 году были приобретены инвестиционные права на площадку, расположенную в городе Москве в размере 1 900 млн. руб.

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 долевого ценных бумаг, относятся на расходы по мере их возникновения.

Любое условное возмещение признается по справедливой стоимости на дату приобретения. Если условное возмещение классифицируется как часть 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 предприятий 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 стандартам 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

Объекты недвижимости, приобретённые или строящиеся/развиваемые для целей продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, отражаются в Группе в составе статьи «Запасы».

Объекты недвижимого имущества, где сдача в аренду объекта не является конечной целью, а лишь является необходимой составляющей подготовки объекта недвижимости к реализации и содержит намерения Группы продавать эти объекты в рамках своего обычного операционного цикла отражаются по статье «Запасы». Данные объекты на этапе строительства отражаются в составе затрат по статье «Незавершенное строительство», после ввода в эксплуатацию - по статье «Готовая продукция».

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 что 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.

(k) 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.

(l) 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 Группы 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 Групп выступает ответчиком и возникнет необходимость погасить обязательство.

(о) 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.

(р) 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. Однако Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности. Следующие поправки к стандартам и разъяснения, как ожидается, не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

- Поправки к ссылкам на Концептуальные основы финансовой отчетности в стандартах МСФО;
- Определение понятия «бизнес» (поправки к МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнеса»);
- Определение существенности (поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки»); • МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»;
- Продажа активов или их распределение между инвестором и его ассоциированным или совместным предприятием (поправки к МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность» и МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия»).