



**АО Холдинговая компания
«ГВСУ «Центр»**

**Консолидированная
финансовая отчетность**

за год, закончившийся 31 декабря 2018 года,

и аудиторское заключение независимых аудиторов

Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	7
Консолидированный отчет о финансовом положении	8
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	9
Консолидированный отчет о движении денежных средств	10
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	11



Аудиторское заключение независимых аудиторов

Акционерам и Совету директоров Акционерного общества
Холдинговая компания «Главное всерегиональное
строительное управление «Центр»

Мнение с оговоркой

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

По нашему мнению, за исключением возможного влияния на сравнительные показатели за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, обстоятельства, изложенного в первом абзаце раздела «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, а также за исключением влияния на сравнительные показатели за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, обстоятельства, изложенного во втором абзаце раздела «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения с оговоркой

В 2017 году Группа реализовала права требования дебиторской задолженности в сумме 9 417 млн рублей контрагенту, который обладает признаками связанной стороны, в результате чего был получен доход в размере 9 314 млн рублей. Руководство не предоставило нам надлежащие подтверждения и документацию для того, чтобы определить, является ли данный контрагент связанной стороной. Мы не смогли получить с помощью альтернативных процедур достаточных надлежащих аудиторских доказательств для того, чтобы определить, является ли данный

Аудиторское лицо: АО Холдинговая компания «ГБС» «Центр»
Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц
за № 1027700403451
Москва, Россия

независимый аудитор: АО «КРМБ», компания, зарегистрированная в
соответствии с законодательством Российской Федерации, член сети
независимых фирм «КРМБ», входящих в ассоциацию КРМБ International
Association («КРМБ», «интерпол»), зарегистрированную по
законодательству Швейцарии

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за
№ 1027700125020

член Саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз
аудиторов» Ассоциация. Основной регистрационный номер записи в
реестре аудиторов и аудиторских организаций: 11603955000



контрагент связанной стороной. Как следствие, мы не имели возможности определить, были ли выполнены требования Международного стандарта финансовой отчетности МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах» по раскрытию информации. Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, от 26 июля 2018 года было модифицировано соответствующим образом. Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности за текущий год также модифицировано в связи с возможным влиянием данного обстоятельства на сопоставимость показателей текущего года и сравнительных показателей.

Операции по возврату займа связанной стороной в сумме 782 млн рублей в 2017 году не раскрыты в качестве операций со связанными сторонами в консолидированной финансовой отчетности за 2018 год, как требует Международный стандарт финансовой отчетности МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах». Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, от 26 июля 2018 года было модифицировано соответствующим образом. Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности за текущий год также модифицировано в связи с влиянием данного обстоятельства на сопоставимость показателей текущего года и сравнительных показателей.

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

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.

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



Фонарева С.Б.

Акционерное общество «КРМГ»
Москва, Россия

29 июля 2019 года

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

тыс. руб.	Примечание	2018	2017
Выручка	9	14 155 364	12 944 527
Себестоимость продаж	10(a)	(12 118 107)	(10 868 633)
Валовая прибыль		2 037 257	2 075 894
Административные и коммерческие расходы	10(b)	(1 312 541)	(1 387 373)
Прочие операционные доходы	10(c)	470 986	228 060
Прочие операционные расходы	10(d)	(500 335)	(2 553 231)
Операционная прибыль / (убыток)		695 367	(1 636 650)
Финансовые доходы	10(e)	7 829	597 497
Финансовые расходы	10(e)	(133 416)	(639 972)
Прибыль / (убыток) до налогообложения		569 780	(1 679 125)
(Расходы) / возмещение по налогу на прибыль	11	(253 839)	307 824
Прибыль / (убыток) за отчетный год		315 941	(1 371 301)
Общий совокупный доход за отчетный год		315 941	(1 371 301)
Прибыль / (убыток) и общий совокупный доход, причитающийся:			
Акционерам Компании		315 941	(1 371 301)
Держателям неконтролирующей доли		-	-
Прибыль / (убыток) на акцию			
Базовая и разведенная прибыль / (убыток) на акцию (руб.)	12	100	(578)

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством 29 июля 2019 года и от имени руководства Группы ее подписали:


 Козлов А.И. Генеральный Директор
 Усикова А.А. Директор ОЦФО

Показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11-64, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

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

тыс. руб.	Приме- чание	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Нематериальные активы	13	52 069	59 988
Основные средства	14	3 860 666	4 154 038
Инвестиционное имущество	15	263 779	263 779
Торговая и прочая дебиторская задолженность	17	778 106	452 681
Прочие долгосрочные инвестиции		33 016	16
Отложенные налоговые активы	11	487 006	639 884
Итого внеоборотные активы		5 474 642	5 570 386
Оборотные активы			
Запасы	16	1 412 657	2 696 532
Торговая и прочая дебиторская задолженность	17	1 831 279	1 247 777
Активы по договорам с заказчиками	9	57 505	-
Авансы выданные и прочие предоплаты	18	706 666	497 932
Текущий налог на прибыль		172 765	176 826
Прочие краткосрочные инвестиции		14 000	10 000
Денежные средства и их эквиваленты	19	210 323	756 616
Итого оборотных активов		4 405 195	5 385 683
Итого активов		9 879 837	10 956 069
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал	20	315 913	315 913
Нераспределенная прибыль		5 889 276	5 991 224
Итого собственного капитала		6 205 189	6 307 137
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	21	-	48 100
Обязательства по финансовой аренде	21	-	2 300
Отложенные налоговые обязательства	11	354 554	333 516
Итого долгосрочных обязательств		354 554	383 916
Краткосрочные обязательства			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	2 072 694	1 498 125
Обязательства по договорам с заказчиками	23	261 744	733 447
Кредиты и займы	21	503 932	864 119
Текущая часть обязательств по финансовой аренде	21	-	98 404
Резервы и прочие начисления	24	173 946	772 977
Задолженность по налогам, кроме налога на прибыль	25	302 566	294 790
Обязательства по текущему налогу на прибыль		5 212	3 154
Итого краткосрочных обязательств		3 320 094	4 265 016
Итого обязательств		3 674 648	4 648 932
Итого собственного капитала и обязательств		9 879 837	10 956 069

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении должны рассматриваться с учетом примечаний на страницах 11-64, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

<i>тыс. руб.</i>	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого собственного капитала
На 1 января 2017 года	315 913	7 362 525	7 678 438
Убыток и общий совокупный доход за 2017 год	-	(1 371 301)	(1 371 301)
Остаток на 31 декабря 2017 года	315 913	5 991 224	6 397 137
Эффект от применения МСФО (IFRS) 9 на 1 января 2018 года	-	(218 445)	(218 445)
Остаток на 1 января 2018 года (скорректированный)	315 913	5 772 779	6 088 692
Прибыль и общий совокупный доход за 2018 год	-	315 941	315 941
Дивиденды начисленные (за минусом доходов от восстановления дивидендов с истекшим сроком)	-	(199 444)	(199 444)
Остаток на 31 декабря 2018 года	315 913	5 889 276	6 205 189

Показатели консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11-64, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

тыс. руб.	Приме- чание	2018	2017
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Денежные поступления от покупателей и заказчиков		14 236 848	15 193 722
Денежные платежи поставщикам		(9 179 476)	(10 530 153)
Денежные платежи работникам		(2 105 952)	(1 974 734)
Денежные средства, направленные на обеспечение заявок на участие в аукционах		-	(48 856)
Возврат обеспечения заявок на участие в аукционах		-	48 856
Уплаченный налог на прибыль		(179 190)	(173 796)
Платежи по налогам и сборам, за исключением налога на прибыль		(1 761 945)	(1 600 336)
Прочие платежи		(581 073)	(112 637)
Чистые потоки денежных средств от операционной деятельности		429 212	802 066
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Покупка основных средств		(78 369)	(177 493)
Выдача займов		(37 000)	(25 000)
Погашение займов выданных		-	823 391
Полученные проценты		3 794	11 935
Чистые потоки денежных средств (использованные в) / от инвестиционной деятельности		(111 575)	632 833
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заёмных средств		5 285 599	4 477 051
Погашение заёмных средств		(5 696 687)	(4 889 571)
Выплаты обязательств по финансовой аренде		(108 353)	(103 919)
Проценты уплаченные		(125 356)	(278 464)
Выплата дивидендов		(219 133)	(57 748)
Чистые потоки денежных средств, использованные в финансовой деятельности		(863 930)	(852 651)
Нетто (уменьшение) / увеличение денежных средств и их эквивалентов		(546 293)	582 248
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января за вычетом овердрафта	19	756 616	174 368
Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря	19	210 323	756 616
Неденежные операции:			
Зачет встречных требований по договорам строительного подряда	9	336 405	545 198

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11-64, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Оглавление

1.	Отчитывающееся предприятие	12
2.	Заявление о соответствии МСФО	13
3.	База для оценки	13
4.	Функциональная валюта и валюта представления отчетности	14
5.	Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений	14
6.	Дочерние предприятия	16
7.	Основные принципы учетной политики	17
8.	Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию	40
9.	Выручка	41
10.	Доходы и расходы	41
11.	Налог на прибыль	43
12.	Прибыль (убыток) на акцию	45
13.	Нематериальные активы	46
14.	Основные средства	47
15.	Инвестиционное имущество	48
16.	Запасы	48
17.	Торговая и прочая дебиторская задолженность	50
18.	Авансы выданные и прочие предоплаты	50
19.	Денежные средства и их эквиваленты	51
20.	Уставный капитал	51
21.	Кредиты и займы	52
22.	Торговая и прочая кредиторская задолженность	53
23.	Обязательства по договорам с заказчиками	54
24.	Резервы и прочие начисления	54
25.	Задолженность по налогам, кроме налога на прибыль	55
26.	Справедливая стоимость и управление рисками	55
27.	Операционная аренда	59
28.	Условные активы и обязательства	60
29.	Связанные стороны	62
30.	События после отчетной даты	63
31.	Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	64

1. Отчитывающееся предприятие

Организационная структура и деятельность

ОАО Холдинговая компания «ГВСУ «Центр» в соответствии с изменениями в Гражданском Кодексе Российской Федерации согласно Федеральному закону от 05 мая 2014 № 99-ФЗ было переименовано в акционерное общество 15 октября 2014 года.

Акционерное общество Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр» - АО Холдинговая компания «ГВСУ «Центр» - (далее «Компания») и ее дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа»), включают акционерное общество и общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Компания была зарегистрирована Московской регистрационной палатой 7 сентября 1998 года. Компания была создана в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 25 мая 1998 года № 588 «О создании акционерной холдинговой компании «Главное всерегиональное строительное управление «Центр» и Указом Президента Российской Федерации от 1 июня 1992 года № 721 «Об организационных мерах по преобразованию государственных предприятий в акционерные общества». Компания стала правопреемником «Главного военно-строительного управления» Министерства обороны Российской Федерации.

Юридический и фактический адреса Компании: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 21 А, стр. 1.

Группа является вертикально интегрированным многопрофильным холдингом, обеспечивающим полный цикл строительства и сдачи объектов.

Основными видами деятельности Группы являются оказание строительных услуг; строительство жилых домов и микрорайонов и реализация объектов недвижимости; производство строительных материалов, в том числе железобетонных домовых панелей и других строительных конструкций, разработка проектной документации, сдача объектов недвижимости в аренду.

В 2018 и 2017 годах Группа осуществляла деятельность в Москве и Московской области.

По состоянию на 31 декабря 2018 года акциями Компании владели 1 908 акционеров, из них два юридических лица – ЗАО «Проффинанс» и ООО «ИнвестКапитал» и 1 906 физических лиц. ЗАО «Проффинанс» принадлежало 2 366 107 шт. обыкновенных акций, что составляет 99,86% и 699 151 привилегированных акций, что составляет 88,52%, соответственно. Структура собственников по состоянию на 31 декабря 2017 года существенно не отличалась.

ЗАО «Проффинанс» на 100% принадлежит ООО «Развитие-Строй», участниками которого по состоянию на 31 декабря 2018 года являлись Ротенберг Б.Р. (67,4325%, конечная контролирующая сторона) и ЗАО «УК «Развитие» (32,5%), 100% акционерного капитала которого принадлежит Черкасову М.А.

Руководящий орган Общества - Совет директоров, осуществляющий общее руководство деятельностью за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров.

Единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор: с 1 января 2016 года по 7 февраля 2018 года – Долин А.В., с 8 февраля 2018 - Козерук А.Н.

Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации и соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи некоторые свойства развивающегося рынка. Правовая, налоговая и политическая системы в России продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что в совокупности с другими правовыми и фискальными преградами создает дополнительные проблемы бизнеса для предприятий, осуществляющих свою деятельность 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, падению курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенному снижению доступности источников долгового финансирования. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в будущем в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

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

2. Заявление о соответствии МСФО

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

Это первый комплект консолидированной финансовой отчетности Группы, подготовленный с применением требований МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 15. Изменение существенных принципов учетной политики раскрывается в Примечании 7(а).

3. База для оценки

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена по методу учета по первоначальной (исторической) стоимости, за исключением:

- Основных средств, которые были оценены по справедливой стоимости с целью определения их условно-первоначальной стоимости по состоянию на 1 января 2010 года в рамках перехода на МСФО;
- Инвестиционного имущества, которое учитывается по справедливой стоимости;

4. Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль, и эта же валюта является функциональной валютой компаний Группы, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все компании Группы действуют на территории Российской Федерации. Все числовые показатели в рублях округлены с точностью до тысяч.

5. Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений

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, а также информация о допущениях и неопределенности в отношении расчетных оценок, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуется изменить отраженные в консолидированной финансовой отчетности показатели, представлена в следующих примечаниях:

- Признание выручки (Примечание 9 и Примечание 7 (а) и (с));
- Отложенные налоговые активы (Примечание 11);
- Инвестиционное имущество (Примечание 15);
- Обесценение запасов (Примечание 16);
- Оценочные резервы в отношении торговой дебиторской задолженности (Примечание 17);
- Резервы и прочие начисления (Примечание 24);
- Оценка резерва под ожидаемые кредитные убытки (Примечание 7(а) и Примечание 26);
- Условные обязательства (Примечание 28).

Справедливая стоимость

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

Справедливая стоимость определялась для целей оценки и раскрытия информации с указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в примечаниях, относящихся к данному активу или обязательству.

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 об активах, оценённых по справедливой стоимости, её иерархии и допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержатся в следующих примечаниях:

- Инвестиционное имущество (Примечание 15);
- Финансовые инструменты (Примечание 27).

6. Дочерние предприятия

Группа состоит из следующих компаний:

Название Компании	31 декабря 2018 Эффективная доля участия.	31 декабря 2017 Эффективная доля участия.	Вид деятельности	Адрес
АО ХК «ГВСУ «Центр»			Холдинговая компания	Москва г., Воронцовская ул., д. № 21 А, строение 1
ЗАО «66 МОЗ»	100%	100%	Производство строительных материалов	Москва г., 4-й Лихачевский пер., д. 2
ЗАО «250 ЗЖБИ»	100%	100%	Производство строительных материалов	Московская обл., Серпухов г., ул. Дзержинского, д. 1
ЗАО «183 МЗ»	100%	100%	Производство строительных материалов	Московская обл., Балашихинский р-н, Черновская пр-на, Восточное ш., д. № 5
АО «179 ПСК»	100%	100%	Сдача в аренду собственного недвижимого имущества	Московская обл., Мытищинский р-н, Мытищи г., Олимпийский пр-кт, д. № 52 А
ЗАО «198 ЮЖИ»	100%	100%	Производство строительных материалов	Московская обл., Можайский р-н, пос. Строитель
ЗАО «ГВСУ- Риэлти»	100%	100%	Реализация недвижимости	Москва г., ул. Воронцовская, д. № 21 А, стр. 1
ЗАО «УСМ № 3970»	100%	100%	Транспортные услуги	Московская обл., Балашиха г., мкр. Северный, владение № 57, строение 8
ЗАО «Мобилинвест»	100%	100%	Содержание и сдача в аренду зданий	Москва г., ул. Воронцовская, д. 21 А, стр. 1
АО «607 УНР»	100%	100%	Услуги по строительству	Московская обл., Балашихинский р-н, пос. Черное, Восточное шоссе, Промзона, владение 3
ЗАО «534 УНР»	100%	100%	Услуги по строительству	Московская обл., Мытищинский р-н, Мытищи г., Силикатная ул., владение № 36, строение 2
АО «УС 179 ПСК»	100%	100%	Услуги по строительству	Москва г., Лихачевский 4-й пер, д. № 2, стр. 1
ООО «ГВСУ- Ресурс»	100%	100 %	Оптовая торговля лесоматериалами, строительными материалами и санитарно-техническим оборудованием	Москва г, Воронцовская ул., д. № 21 А, строение 1
ООО «ГВСУ- Монолит»	100%	100%	Услуги по строительству	Москва г., Егорьевская ул., д. № 7, стр. 16
ООО «ГВСУ- Спецмонтаж»	100%	100%	Прочие специализированные услуги по строительству	Москва г, Лихачевский 4-й пер, дом № 2, строение 1

В большинстве случаев договоры с третьими и связанными сторонами заключаются Холдинговой компанией.

7. Основные принципы учетной политики

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

а) Изменения в учетной политике

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

Группа начала применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» 1 января 2018 года. В МСФО (IFRS) 9 изложены требования в отношении признания и оценки финансовых активов, финансовых обязательств и определенных договоров на покупку или продажу нефинансовых объектов. Данный стандарт заменяет собой МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка».

Группа перешла на МСФО (IFRS) 9 с применением метода отражения суммарного эффекта, отразив влияние первоначального применения стандарта на дату применения (т.е. 1 января 2018 года). Соответственно, информация, представленная на 31 декабря 2017 года и за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, не пересчитывалась.

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

<i>тыс. руб.</i>	Влияние, оказываемое в результате перехода на МСФО (IFRS) 9 1 января 2018 года
Нераспределенная прибыль	
Признание ожидаемых кредитных убытков в соответствии с МСФО (IFRS) 9	
в отношении:	
торговой дебиторской задолженности	(202 561)
прочей дебиторской задолженности	(15 884)
Влияние по состоянию на 1 января 2018 года	(218 445)

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

МСФО (IFRS) 9 предусматривает три основные категории классификации финансовых активов: как оцениваемые по амортизируемой стоимости; по справедливой стоимости через прочий совокупный доход; или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Предусмотренная МСФО (IFRS) 9 классификация финансовых активов, как правило, основана на бизнес-модели, в рамках которой осуществляется управление финансовым активом, и характеристиках относящихся к нему предусмотренных договором потоков денежных средств.

МСФО (IFRS) 9 упраздняет существующие в МСФО (IAS) 39 категории финансовых активов: удерживаемые до срока погашения, кредиты и дебиторская задолженность. Согласно МСФО (IFRS) 9, производные инструменты, встроенные в договоры, в которых основной договор является финансовым активом в сфере применения данного стандарта, никогда не отделяются от основного договора. Вместо этого весь гибридный договор оценивается на предмет классификации в соответствии со стандартом.

МСФО (IFRS) 9 в значительной степени сохраняет существующие требования МСФО (IAS) 39 в отношении классификации и оценки финансовых обязательств.

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

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

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

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

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

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

тыс. руб.	Изначальная классификация по МСФО 39	Новая классификация по МСФО 9	Изначальная балансовая стоимость по МСФО 39	Изменение оценки	Новая балансовая стоимость по МСФО 9
Финансовые активы					
Займы выданные	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	10 016	-	10 016
Торговая дебиторская задолженность	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	1 552 371	(202 561)	1 349 810
Прочая дебиторская задолженность	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	148 087	(15 884)	132 203
Денежные средства и их эквиваленты	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	756 616	-	756 616
Итого финансовые активы			2 467 090	(218 445)	2 248 654

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

- Группа воспользовалась освобождением, позволяющим не пересчитывать сравнительные данные за предыдущие периоды в части требований к классификации и оценке (включая обесценение) финансовых инструментов;
- Определение бизнес-модели, в рамках которой удерживается финансовый актив была сделана исходя из фактов и обстоятельств, существовавших на дату первоначального применения.

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

Подход Группы к расчету ожидаемых кредитных убытков раскрыт далее в описании учетной политики Группы (Примечание 7(1)). По состоянию на 1 января 2018 года при коллективной оценке Группа отражала резерв на полную сумму в отношении задолженности, просроченной на 360 и более дней, признанной безнадежной. Пересмотр данного резерва в связи с переходом на МСФО (IFRS) 9 не потребовался.

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

МСФО (IFRS) 15 устанавливает основополагающие принципы для определения того, должна ли быть признана выручка, в какой сумме и когда. Стандарт заменяет действующее руководство по признанию выручки, в том числе МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство», МСФО (IAS) 18 «Выручка» и Разъяснение КРМФО (IFRIC) 13 «Программы лояльности покупателей». Отправной точкой стандарта является договор с клиентом, к которому должна

применяться пятиступенчатая модель анализа. Ключевым фактором признания выручки является момент передачи контроля, в зависимости от которого выручка признается либо в течение времени, либо в определённый момент времени.

Группа применила МСФО (IFRS) 15 ретроспективно, используя метод отражения суммарного эффекта первоначального применения на 1 января 2018 года в соответствии с пунктом С3(b) МСФО (IFRS) 15. Соответственно, данные за сравнительные периоды не пересчитывались. Кроме того, требования к раскрытию информации в МСФО (IFRS) 15 не применяются к сравнительной информации.

Далее представлена информация о влиянии МСФО (IFRS) 15 на момент признания основных видов выручки Группы:

<i>Вид выручки</i>	<i>Описание</i>	<i>Момент признания выручки - учет</i>
а. Договоры на строительство	Группа ведет строительство жилых домов на основании договоров строительного подряда. Группа определила, что обычно договоры на строительство содержат одну обязанность к исполнению, которая заключается в передаче заказчику объекта с характеристиками соответствующими техническим условиям договора, а также предусматривающая интеграцию обещаний в единое целое. Группа также определила, что по договорам на строительство, выполнение Группой своей обязанности к исполнению не приводит к созданию актива, который Группа может использовать для альтернативных целей, и при этом Группа обладает юридически защищенным правом на получение оплаты за выполненную к настоящему времени часть договорных работ. Обычной практикой является проведение Группой работ на земле заказчика (на правах собственности или аренды) и, таким образом, объект строительства находится под контролем заказчика.	В соответствии с МСФО (IAS) 11 выручка по договорам на строительство также признавалась в течение времени в отношении общего объема работ по договору. Согласно МСФО (IFRS) 15 Группа признает выручку по договорам на строительство методом «в течение времени», таким образом новый стандарт не оказал существенного влияния на момент признания выручки по договорам на строительство Группой.
б. Реализация товаров	Группа реализует неспецифичные строительные материалы собственного производства различным покупателям. Покупатель получает контроль над товарами в момент перехода права собственности на них, который как правило совпадает с моментом передачи товаров покупателю на складах Группы.	Согласно МСФО (IFRS) 15 Группа признает выручку от реализации товаров в момент перехода контроля покупателю, таким образом новый стандарт не оказал существенного влияния на момент признания выручки от реализации товаров Группой.

Вид выручки	Описание	Момент признания выручки - учет
с. Выручка от реализации объектов недвижимости	С 2017 года Группа не выполняла функцию застройщика ни в одном из объектов недвижимости, которые Группа строит по договорам строительного подряда, но получала права на объекты недвижимости в оплату работ по договорам строительного подряда. Данные права реализуются Группой посредством переуступки прав, подлежащей обязательной государственной регистрации. Также Группа реализует объекты недвижимости покупателям по договорам купли-продажи в объектах, законченных строительством. Переход контроля к покупателю происходит в момент регистрации прав требования по ДДУ или в момент перехода права собственности на помещение.	Согласно МСФО (IFRS) 15 Группа признает выручку от реализации объектов недвижимости в момент перехода контроля покупателю, таким образом новый стандарт не оказал существенного влияния на момент признания выручки от реализации объектов недвижимости Группой.
d. Выручка от прочей деятельности	Группа предоставляет услуги по договорам по проектированию объектов недвижимости.	Группа признает выручку от услуг проектирования в течение времени пропорционально стадии завершенности работ, оцененных Группой по методу ресурсов на отчетную дату. МСФО (IFRS) 15 не оказал существенного влияния на момент признания прочей выручки Группой.

Кроме того, согласно МСФО (IFRS) 15 Группа включает временную стоимость денег в расчётную оценку цены сделки, если соответствующий договор содержит значительный компонент финансирования. Договор с покупателем не содержит значительного компонента финансирования, если:

- сроки оплаты товаров или услуг или сроки их передачи покупателю определяются самим покупателем;
- существенная часть возмещения является переменной, а его сумма или сроки выплаты в значительной мере неподконтрольны покупателю или Группе; или
- разница между суммой обещанного возмещения и «денежной» ценой продажи обещанных товаров или услуг имеет под собой основания, отличные от предоставления финансирования, например, защитой от неспособности выполнить обязанности по договору.

Группа выбрала использовать упрощение практического характера, позволяющее не корректировать расчётную оценку цены сделки с учётом временной стоимости денег, если в момент заключения договора она ожидает, что промежуток времени между моментами передачи покупателю товаров или услуг и оплаты этих товаров или услуг покупателем составит не больше одного года. При анализе эффекта влияния значительного компонента финансирования Группа использует ставку дисконтирования, которая бы применялась для

отдельной операции финансирования между Группой и ее покупателем в момент заключения договора для стороны, пользующейся финансированием.

Группа провела анализ условий оплаты по договорам с покупателями, не закрытыми на 1 января 2018 года.

В ряде случаев Группа получает авансовые платежи от покупателей, которые по существу представляют собой полученное Группой финансирование. Однако у Группы отсутствуют договоры, по которым полученные авансы используются свыше одного года.

Группа определила, что финальные расчеты с покупателями по договорам на строительство («гарантийные удержания»), составляющие незначительный процент от цены договора, осуществляются по истечении определенного в договоре периода по завершении строительства или после оформления банковской гарантии. Такие платежи обусловлены существующей отраслевой практикой и имеют природу отличную от финансирования и в связи с этим значительный компонент финансирования не возникает.

Гарантийное удержание со сроком погашения, превышающим один год, ранее отражаемое по справедливой стоимости на дату первоначального признания, а впоследствии по ее амортизированной стоимости, Группа классифицирует в состав долгосрочной дебиторской задолженности в консолидированном отчете о финансовом положении на основании того, что по мнению Группы, получение возмещения обусловлено только истечением определенного срока.

Согласно оценке Группы переход на новый стандарт не оказал значительного влияния на нераспределенную прибыль по состоянию на 1 января 2018 года, а также на консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2018 год. Влияние на консолидированный отчет о финансовом положении на 1 января 2018 года представлен ниже:

тыс. руб.

	Суммы без учета влияния перехода на МСФО (IFRS) 15	Представлено
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 247 777	1 247 777
Оборотные активы	5 385 683	5 385 683
Итого активов	10 956 069	10 956 069
Обязательства		
Авансы, полученные от покупателей	733 447	-
Обязательства по договорам с заказчиками	-	733 447
Краткосрочные обязательства	4 265 016	4 265 016
Итого обязательств	4 648 932	4 648 932
Итого собственного капитала и обязательств	10 956 069	10 956 069

Влияние на консолидированный отчет о финансовом положении на 31 декабря 2018 года представлен ниже:

тыс. руб.

	Суммы без учета влияния перехода на МСФО (IFRS) 15	Представлено
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 888 784	1 831 279
Активы по договорам с заказчиками	-	57 505
Оборотные активы	4 405 195	4 405 195
Итого активов	9 879 837	9 879 837
Обязательства		
Авансы, полученные от покупателей	261 744	-
Обязательства по договорам с заказчиками	-	261 744
Краткосрочные обязательства	3 320 095	3 320 095
Итого обязательств	3 674 649	3 674 649
Итого собственного капитала и обязательств	9 879 837	9 879 837

в) Принципы консолидации

Сделки по объединению бизнеса

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

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. При оценке наличия контроля Группа принимает в расчет потенциальные права голосования, которые могут быть исполнены в настоящее время.

Группа оценивает гудвилл 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 прибыль от выгодной покупки. В состав переданного возмещения не включаются суммы, относящиеся к урегулированию существующих ранее отношений. Такие суммы в общем случае признаются в составе прибыли или убытка за период.

Понесенные Группой в результате операции по объединению бизнеса затраты по сделкам, отличные от затрат, связанных с выпуском долговых или долевых ценных бумаг, относятся на расходы по мере их возникновения. Любое условное возмещение признается по справедливой стоимости на дату приобретения.

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

Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. 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.

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. Приобретенные активы и обязательства признаются по их балансовой стоимости, определенной 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.

Приобретение и продажа неконтролирующей доли участия

Разница между суммой вознаграждения, уплаченного при приобретении неконтролирующей доли участия, и балансовой стоимости этой доли, как вклад акционеров или распределение акционерам.

Разница между вознаграждением, полученным при продаже неконтролирующей доли принадлежащей Группе в дочернем предприятии, и балансовой стоимостью этой части, принадлежащей Группе доли дочернего предприятия, включая соответствующую деловую репутацию, отражается как вклад акционеров или распределение акционерам.

Потеря контроля

При потере контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств и других компонентов капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате утраты 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 утраты 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.

Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

с) Выручка

Договоры строительного подряда

Договор строительного подряда представляет собой договор, специально заключенный для целей строительства актива или группы активов, которые являются взаимосвязанными с точки зрения их проектирования, технологии, функционального назначения или использования.

Группа определила, что обычно договоры на строительство содержат одну обязанность к исполнению, которая заключается в передаче заказчику объекта с характеристиками соответствующими техническим условиям договора, а также предусматривающая интеграцию обещаний в единое целое.

Выручка по договорам строительного подряда признается в сумме цены сделки, под которой понимается сумма возмещения, на которую Группа предположительно имеет право в обмен на передачу товара или услуг покупателю, скорректированная на значительный компонент финансирования, отражающего цену, которую покупатель заплатил бы за товары или услуги денежными средствами, когда (по мере того как) они переходят к покупателю. Выручка признается в течение времени.

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между компаниями Группы и ее покупателем в момент заключения договора. Группа применяет упрощение практического характера в отношении договоров, по условиям которых время между выполнением обязанности к исполнению и получение денег не превышает 1 года.

Затраты признаются по мере понесения, за исключением случаев, когда они создают актив, относящийся к деятельности в рамках будущей деятельности по договору.

Для оценки степени выполнения Группа использует метод ресурсов на основании доли понесенных расходов по выполненным работам к общему объему затрат по договору. Ожидаемый убыток по договору как новому, так и начатому, но незавершенному, признается немедленно в момент выявления в составе прибыли.

Коммерческие, административные и процентные расходы отражаются непосредственно в составе прибыли или убытка в том финансовом году, в котором они понесены.

Выручка от реализации объектов недвижимости

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

Величина цены сделки от продажи объектов недвижимости в ходе обычной хозяйственной деятельности определяется на основе вознаграждения, установленного в договоре с покупателем, за исключением сумм, полученных в пользу третьих лиц, корректируется на переменное возмещение (например, торговые скидки), и значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за обещанные товары, если бы платил за такие товары денежными средствами, когда (или по мере того, как), они переходят к покупателю. Выручка признается в тот момент, как контроль переходит к покупателю.

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и ее покупателем в момент заключения договора. Процентный расход, признаваемый в результате корректировки на значительный компонент финансирования, отражается аналогично затратам на финансирование, предоплаты по договорам долевого участия рассматриваются как финансирование.

Покупатель получает контроль над объектом недвижимости, когда подписывается договор купли-продажи, в этот момент признается выручка. После заключения договора оплата осуществляется в течение нескольких дней.

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

По состоянию на 31 декабря 2017 года у Группы не было открытых договоров долевого участия в проектах, где Группа являлась застройщиком. Группа не вела в 2018 году деятельность застройщика.

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

Выручка от продажи строительных материалов

Выручка от продажи продукции признается, когда существенные риски и выгоды от ее владения перешли к покупателю, что как правило совпадает с переходом права собственности на материалы.

Выручка от прочей деятельности

В составе выручки от прочей деятельности отражаются: арендные доходы от инвестиционного имущества, услуги проектирования и прочие услуги.

Выручка по договорам на оказание услуг по проектированию признается в составе прибыли или убытка за период пропорционально стадии завершенности работ по договору по состоянию на отчетную дату. Арендный доход от инвестиционного имущества признается равномерно в течение срока аренды.

Прочие доходы

Прочие доходы включают доход от продажи основных средств.

d) Финансовые расходы и доходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

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

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента.

В составе процентных расходов отражаются проценты по финансовому лизингу.

Затраты, связанные с привлечением заемных средств, непосредственно связанные с приобретением, строительством или производством актива, который обязательно требует продолжительного периода времени для его подготовки к использованию в соответствии с намерениями Группы, капитализируются как часть первоначальной стоимости такого актива. Все прочие затраты по займам относятся на расходы в том отчетном периоде, в котором они были понесены.

Группа применяет исключение из МСФО (IAS) 23 «Затраты, связанные с привлечением займов», которое разрешает не распространять требование стандарта на запасы, создаваемые или каким-либо иным образом производимые в значительных количествах на регулярной основе, поэтому затраты на привлечение займов, связанные со строительством многоэтажных жилых домов, не капитализируются в стоимость возведенных объектов, а списывается по мере возникновения.

e) Иностранная валюта

Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте пересчитываются в российские рубли по действующему курсу на дату совершения этих операций.

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, скорректированная на проценты, начисленные по эффективной ставке процента, и платежи за отчетный период, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

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

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

ф) Вознаграждение сотрудникам

Обязательства по осуществлению взносов в пенсионные планы с установленными взносами, включая отчисления в Государственный пенсионный фонд РФ, отражаются как расходы в отчете о прибылях и убытке и прочем совокупном доходе по мере их возникновения.

Краткосрочные вознаграждения

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

г) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя налог на прибыль текущего периода и отложенный налог.

Текущий налог на прибыль

Текущий налог на прибыль представляет собой 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 введенных в действие по состоянию на отчетную дату, а также корректировки по налогу на прибыль прошлых лет. В расчет обязательства по текущему налогу на прибыль также включается величина налогового обязательства, возникшего в результате объявления дивидендов.

Отложенный налог

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

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не оказывающей влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия и совместно контролируемые предприятия, если вероятно, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем;
- 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. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности и поэтому налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

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

h) Запасы

Запасы включают недвижимость, предназначенную для продажи, инвестирование в строительство объектов недвижимости по договорам долевого строительства, а также сырье и материалы и готовую продукцию – строительные материалы.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой цене продажи. Чистая цена продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в ходе обычной деятельности предприятия, за вычетом расчетных затрат на завершение выполнения работ по этому объекту и его продаже.

Стоимость строительных материалов, предназначенных для продажи, а также средств, инвестированных в строительство объектов недвижимости, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

i) Активы и обязательства по договорам

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую были выставлены счета на отчетную дату по договорам долевого участия, а также долгосрочным строительным контрактам. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными. Обычно это происходит тогда, когда аванс должен быть уплачен в соответствии с графиком по договору.

Обязательства по договорам в основном представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия.

Взаимозачет активов и обязательств по договорам производится на уровне индивидуальных договоров долевого участия, соответствующие суммы отражаются в отчете о финансовом положении свернуто.

Убытки по обесценению, признанные в отношении активов по договорам, признаются Группой на основании модели «ожидаемых кредитных убытков».

j) Основные средства

Признание и оценка

Объекты основных средств, за исключением земельных участков, отражаются по первоначальной стоимости за вычетом сумм накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения в случае их наличия.

Первоначальная стоимость основных средств на 1 января 2010 года (дату перехода на МСФО) определялась на основе их справедливой стоимости на указанную дату с целью установления их условно-первоначальной стоимости.

В фактическую стоимость включаются все 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, и капитализированные затраты по займам. Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимость этого оборудования.

Приведенная стоимость ожидаемых затрат по выводу актива из эксплуатации после его использования включается в первоначальную стоимость соответствующего актива, если выполняются критерии признания резерва под будущие затраты. В том случае, если объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разные сроки полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

Прекращение признания ранее признанных основных средств или их значительного компонента происходит при их выбытии или в случае, если в будущем не ожидается получения экономических выгод от их использования или выбытия. Доход или расход, возникающие в результате списания актива (рассчитанные как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива), включаются в прибыль и убыток в нетто-величине по строке «прочие доходы» или «прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой значительного компонента объекта основных средств увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанным значительным компонентом, является высокой, и ее стоимость можно надежно определить. Признание балансовой стоимости замененного компонента прекращается. Все прочие затраты на ремонт и техническое обслуживание признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по мере их осуществления.

Амортизация

Амортизация рассчитывается исходя из фактической стоимости актива за вычетом его ликвидационной стоимости. Проводится оценка значительных компонентов отдельных объектов основных средств, и если срок полезного использования компонента отличается от сроков полезного использования других компонентов этого же объекта основных средств, такой компонент амортизируется отдельно.

Амортизация рассчитывается линейным методом в течение ожидаемого срока 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:

- | | |
|-------------------------------|--------------|
| • Здания | 20 - 65 лет; |
| • Сооружения | 5 - 20 лет; |
| • Машины и оборудование | 3 - 15 лет; |
| • Транспортные средства | 3 - 9 лет; |
| • Мебель, оргтехника и прочее | 2 - 19 лет. |

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и ликвидационная стоимость анализируются на каждую отчетную дату и при необходимости корректируются.

к) Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество представляет собой собственность, удерживаемую для сдачи в аренду или для получения выгоды от увеличения ее рыночной стоимости или для обеих указанных целей одновременно, но не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, производства или поставки товаров, оказания услуг или для административных целей. Инвестиционное имущество изначально оценивается по первоначальной стоимости, включая затраты по сделке. После первоначального признания инвестиционное имущество учитывается по справедливой стоимости, которая отражает рыночные условия на отчетную дату. Доходы или расходы, возникающие от изменения справедливой стоимости инвестиционного имущества, включаются в отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за тот отчетный год, в котором они возникли.

Признание инвестиционного имущества в отчете о финансовом положении прекращается при его выбытии, либо в случае, если оно выведено из эксплуатации, и от его выбытия не ожидается экономических выгод в будущем. Разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива признается в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за тот отчетный год, в котором было прекращено его признание.

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

l) Нематериальные активы

Признание и оценка

Нематериальные активы, которые были приобретены отдельно, при первоначальном признании оцениваются по первоначальной стоимости. После первоначального признания нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения (в случае их наличия).

Нематериальные активы, произведенные внутри Группы за исключением капитализированных затрат на разработку продуктов, не капитализируются, и соответствующий расход отражается в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за отчетный год, в котором он возник.

Последующие затраты

Последующие затраты капитализируются только в том случае, если они приводят к увеличению будущей экономической выгоды от использования соответствующего актива. Все прочие затраты, включая затраты в отношении самостоятельно созданных брендов, признаются в составе прибыли или убытка по мере их возникновения.

Амортизация

Нематериальные активы с ограниченным сроком полезного использования амортизируются в течение этого срока и оцениваются на предмет обесценения, если имеются признаки обесценения данного нематериального актива. Период и метод начисления амортизации для нематериального актива с ограниченным сроком полезного использования пересматриваются, как минимум, в конце каждого отчетного периода.

Объекты нематериальных активов, амортизируются линейным методом на протяжении ожидаемого срока полезного использования начиная с даты готовности к эксплуатации и отражаются в составе прибыли или убытка за период, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе.

Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- Лицензии и патенты 1- 20 лет;
- Исследования и разработки 5 - 10 лет;
- Программное обеспечение 1 - 5 лет.

Доход или расход от прекращения признания нематериального актива измеряются как разница между чистой выручкой от выбытия актива и балансовой стоимостью актива, и признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в момент прекращения признания данного актива.

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

m) Финансовые инструменты

Признание и первоначальная оценка

Группа первоначально признает займы и дебиторскую задолженность на дату их возникновения. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов и обязательств осуществляется, когда Группа вступает в договорные отношения, предметом которых являются указанные инструменты.

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

Амортизированная стоимость финансового актива или финансового обязательства – это сумма, по которой оценивается финансовый актив или финансовое обязательство при первоначальном признании, минус платежи в счет основной суммы долга, плюс или минус величина накопленной амортизации - разницы между указанной первоначальной суммой и суммой к выплате при наступлении срока погашения, рассчитанной с использованием метода эффективной процентной ставки, и применительно к финансовым активам, скорректированная с учетом оценочного резерва под убытки (или резерва под обесценение до 1 января 2018 года)

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

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

Долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход только в случае, если он 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 посредством получения предусмотренных договором потоков денежных средств, так и посредством продажи финансовых активов; и
- договорными условиями финансового актива предусмотрено возникновение в установленные сроки потоков денежных средств, представляющих собой исключительно выплату основной суммы долга и процентов, начисленных 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.

Группа классифицирует финансовые обязательства по двум категориям:

- финансовые обязательства, оцениваемые по амортизируемой стоимости;
- финансовые обязательства, оцениваемые 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 Группой 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 амортизируемой 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.

Прекращение признания

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу, либо когда она передает права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив. Любые проценты по переданным финансовым активам, которые создаются или удерживаются Группой, признаются в качестве отдельного актива или обязательства.

Если Группа заключает сделки, по условиям которых передает признанные в отчете о финансовом положении активы, но при этом сохраняет за собой все или практически все риски и выгоды, вытекающие из права собственности на переданные активы. В этих случаях признание переданных активов не прекращается.

Группа прекращает признание финансового обязательства в тот момент, когда исполняются или аннулируются ее обязанности по соответствующему договору или истекает срок их действия. Группа также прекращает признание финансового обязательства, когда его условия модифицируются и величина денежных потоков по такому модифицированному обязательству существенно отличается, и в возникающее в 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.

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

Обесценение финансовых активов

Модель обесценения применяется к финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, активам по договору и инвестициям в долговые ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, состоят из торговой дебиторской задолженности, денежных средств и их эквивалентов, и займов выданных

У Группы отсутствуют активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

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

- долговые ценные бумаги, если было определено, что они имеют низкий кредитный 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.

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

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

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

На каждую отчетную дату Группа проводит оценку финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, на предмет их кредитного обесценения. Финансовый актив является кредитно-обесцененным, когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие потоки денежных средств по такому финансовому активу.

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

- значительные финансовые затруднения заемщика или дебитора;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа;
- реструктуризация Группой займа или изменения условий погашения дебиторской задолженности, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;
- возникновение вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика/ дебитора.

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

- маловероятно, что заёмщик 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 360 дней.

Группа считает, что долговая ценная бумага имеет низкий кредитный риск, если ее кредитный рейтинг соответствует общепринятому в мире определению рейтинга «инвестиционное качество». Группа рассматривает его равным Вaa3 или выше по оценкам рейтингового агентства Moody's.

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

Оценка ожидаемых кредитных убытков

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку кредитных убытков, взвешенных по степени вероятности наступления дефолта. Они оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств.

Оценочный резерв под ОКУ оцениваются как разница между денежными потоками, причитающимися в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить, дисконтированная с использованием эффективной процентной ставки по соответствующему финансовому активу.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9, оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки (резерв под ОКУ) оцениваться одним из следующих способов:

- на основе 12-месячных ожидаемых кредитных убытков - для финансовых инструментов, по которым с момента их первоначального признания кредитный риск значительно не увеличился, создается оценочный резерв под ОКУ в отношении кредитных убытков, которые могут возникнуть в следствие дефолтов, возможных в течение следующих 12 месяцев (12-месячные ожидаемые кредитные убытки);

- на основе ожидаемых кредитных убытков за весь срок - для финансовых инструментов, по которым с момента первоначального признания кредитный риск увеличился значительно, создается оценочный резерв под ОКУ в отношении кредитных убытков, ожидаемых в течение всего оставшегося срока действия этого финансового инструмента (ожидаемые кредитные убытки за весь срок).

Оценка ожидаемых кредитных убытков за весь срок применяется, если кредитный риск по финансовому активу на отчетную дату значительно увеличился с момента первоначального признания. В противном случае применяется оценка ожидаемых кредитных убытков за 12 месяцев после отчетной даты.

В отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору Группа применяет упрощенный подход при расчете ожидаемых кредитных убытков. Группа не отслеживает изменения кредитного риска, а вместо этого на каждую отчетную дату признает оценочный резерв под ОКУ в сумме ожидаемых кредитных убытков за весь срок.

Группа использовала матрицу оценки вероятности дефолта, опираясь на свой прошлый опыт возникновения кредитных убытков, с учетом прогнозных факторов, специфических для группы заемщиков, и общих экономических условий. Группа определяет средневзвешенный процент потерь, исходя из статистики списания дебиторской задолженности за последние два года. Определенный Группой подход приведен в таблице ниже.

Категория кредитного качества	Просроченная дебиторская задолженность				
	Не просроченная дебиторская задолженность	задолженность с низким риском (просрочка до 3 месяцев)	задолженность со средним риском (просрочка от 3 до 6 месяцев)	задолженность с высоким риском просрочка от 6 месяцев до 12 месяцев	Просрочка более 1 года
Высокая	0,01%	1%	15%	20%	100%
Средняя	0,01%	15%	20%	75%	100%
Низкая	30%-50%	75%	100%	100%	100%

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

Финансовые активы Группы, в основном состоят, из займов выданных и дебиторской задолженности, оцениваемых по амортизированной стоимости. В случае, если Группа имеет договорное обязательство зачесть дебиторскую задолженность против неденежных поступлений, Группа отражает такую задолженность по справедливой стоимости.

Суммы оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, показываются как уменьшение валовой балансовой стоимости данных активов. Ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности отражаются в составе прочих расходов, по займам выданным – в составе финансовых расходов.

Списание

Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части. Группа применяет политику списания валовой балансовой стоимости, когда финансовый актив просрочен на 3 года, исходя из прошлого опыта возмещения сумм по аналогичным активам. Группа не ожидает значительного возмещения списанных сумм.

Непроизводные финансовые активы и обязательства- признание и прекращение признания

Группа первоначально признавала займы и дебиторскую задолженность на дату их выдачи/возникновения. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов и обязательств осуществлялось на дату заключения сделки, в результате которой Группа становилась стороной по договору, который представляет собой финансовый инструмент.

Группа прекращала признание финансового обязательства в тот момент, когда прекращались или аннулировались ее обязанности по соответствующему договору или истек срок их действия. Финансовые активы и обязательства взаимозачитывались и представляются в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа имела юридически исполнимое право на их взаимозачет и была намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

Займы и дебиторская задолженность

К категории займов, активы по договорам и дебиторской задолженности относились некотируемые на активном рынке финансовые активы, предусматривающие получение фиксированных или определенных платежей. Такие активы первоначально признавались по справедливой стоимости, которая увеличивалась на сумму непосредственно относящихся к осуществлению сделки затрат.

После первоначального признания займы, активы по договорам и дебиторская задолженность оценивались по амортизированной стоимости, которая рассчитывалась с использованием метода эффективной ставки процента, за вычетом убытков от их обесценения.

Денежные средства и их эквиваленты

К денежным средствам и их эквивалентам относились денежные средства в кассе, банковские депозиты до востребования и высоколиквидные инвестиции, срок погашения которых составляет три месяца или меньше с даты приобретения.

Непроизводные финансовые обязательства

Группа классифицирует непроизводные финансовые обязательства в категорию прочих финансовых обязательств. Такие финансовые обязательства при первоначальном признании оценивались по справедливой стоимости за вычетом непосредственно относящихся затрат по сделке. После первоначального признания эти финансовые обязательства оценивались по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

К прочим финансовым обязательствам относились кредиты и займы, банковские овердрафты и торговая и прочая кредиторская задолженность.

Уставный капитал

Обыкновенные акции

Обыкновенные акции классифицируются как часть собственного капитала. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с эмиссией обыкновенных акций и опционами на покупку акций, отражаются с учетом налогового эффекта как вычет из величины собственного капитала.

Привилегированные акции

Непогашаемые привилегированные акции классифицируются как собственный капитал, если они предусматривают выплату дивидендов по усмотрению Группы, не содержат обязательство по выплате денежных средств или передаче другого финансового актива и не требуют расчета на основе переменного количества долевых инструментов Группы. Дивиденды, выплачиваемые по усмотрению Группы по таким акциям, признаются как распределение собственного капитала в момент их утверждения акционерами Компании.

п) Обесценение нефинансовых активов

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от инвестиционного имущества, 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, и проверка их 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.

о) Резервы

Резервы признаются, если Группа имеет текущее обязательство (юридическое или вытекающее из практики), возникшее в результате прошлого события, и существует высокая вероятность, что потребуются отток экономических выгод для погашения этого обязательства, величину которого можно надежно оценить. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых оттоков денежных средств по доналоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки влияния изменения стоимости денег с течением времени и рисков, присущих данному обязательству. Если Группа предполагает получить возмещение некоторой части или всех резервов, например, по договору страхования, возмещение признается как отдельный актив, но только в том случае, когда получение возмещения не подлежит сомнению. Расход, относящийся к резерву, отражается в составе прибыли или убытка. Изменение дисконтированной величины, вызванное сокращением периода дисконтирования (высвобождение дисконта), признается в качестве финансовых расходов.

Резервы под гарантийные обязательства

Резерв в отношении предоставленных гарантий признается в момент признания соответствующей выручки по договорам строительного подряда и продажи объектов недвижимости и продукции. Первоначальное признание основано на опыте за предыдущие периоды, с применением взвешивания всех возможных исходов по коэффициентам вероятности наступления каждого из них. Первоначальная оценка затрат, связанных с гарантийными обязательствами, пересматривается ежегодно. Резерв в части выплат по финансовым гарантиям/поручительствам смотри примечание «Гарантии выданные».

Судебные издержки

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

Обременительные договоры

Резерв в отношении обременительных договоров признается, если выгоды, ожидаемые Группой от выполнения такого договора, 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 договора. Прежде чем создавать резерв, Группа признает убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

Гарантии выданные

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

р) Аренда

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.

Арендные платежи по финансовой аренде распределяются между затратами на финансирование и уменьшением основной суммы обязательства по аренде таким образом, чтобы получилась постоянная ставка процента на непогашенную сумму обязательства.

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 к активам подобного класса.

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

Арендные платежи

Платежи по договорам операционной аренды признаются в составе прибыли или убытка за период линейным методом на протяжении срока аренды. Сумма полученных стимулов/льгот уменьшает общую величину расходов по аренде на протяжении всего срока действия аренды. Минимальные арендные платежи по договорам финансовой аренды распределяются между финансовым расходом и уменьшением непогашенного обязательства по аренде. Финансовые расходы подлежат распределению по периодам в течение срока аренды таким образом, чтобы периодическая ставка процента по непогашенному остатку обязательства оставалась постоянной.

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.

q) Прибыль на акцию

Группа представляет показатели базовой прибыли на акцию в отношении своих обыкновенных акций. Базовая прибыль на акцию рассчитывается как частное от деления прибыли или убытков, приходящихся на долю держателей обыкновенных акций материнского предприятия, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение этого периода, скорректированное на количество находящихся у Группы собственных акций.

8. Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснениям еще не вступили в силу по состоянию на 31 декабря 2018 год и их требования не учитывались при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности. Группа планирует принять указанные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу. Следующие из указанных стандартов и разъяснений могут оказать потенциальное влияние на деятельность Группы.

МСФО (IFRS) 16 заменяет действующее руководство в отношении учета аренды, включая МСФО (IAS) 17 «Аренда», КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков договора аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Анализ сущности сделок, имеющих юридическую форму аренды».

Стандарт вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2019 года или после этой даты.

Новый стандарт отменяет двойную модель учета, применяемую в настоящее время в учете арендатора. Данная модель требует классификацию аренды на финансовую аренду, отражаемую на балансе, и операционную аренду, учитываемую за балансом. Вместо нее вводится единая модель учета, предполагающая отражение аренды на балансе и имеющая сходство с действующим в настоящее время учетом финансовой аренды.

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

Группа арендует различные объекты основных средств, преимущественно площади в зданиях и сооружениях, а также машины и оборудование. Арендные платежи представляют собой незначительную сумму.

Группа приступила к первоначальной оценке возможного влияния применения МСФО (IFRS) 16 на свою консолидированную финансовую отчетность, но еще не завершила детальную оценку. Фактическое влияние применения МСФО (IFRS) 16 на финансовую отчетность в период первоначального применения будет зависеть от будущих экономических условий, включая ставку привлечения Группой заемных средств, действующую на 1 января 2019 года, от состава портфеля договоров аренды Группы на эту дату, актуальной оценки Группой того, намерена ли она реализовать свои права на продление аренды и того, какие из доступных в стандарте упрощений практического характера и освобождений от признания Группа решит применить.

Характер расходов, относящихся к договорам аренды, меняется, поскольку Группа будет признавать амортизационные отчисления для активов от прав использования и процентный расход на обязательства.

Ранее Группа признавала расходы по операционной аренде равномерно, по мере действия договора аренды, и признавала активы и обязательства только в случае, если существовал временно промежуток между начислением и оплатой расходов по аренде (Примечание 28).

Группа планирует первоначальное применение МСФО 16 с 1 января 2019 года, используя модифицированный ретроспективный подход.

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

9. Выручка

тыс. руб.

	2018	2017
Выручка по договорам строительного подряда	10 911 948	9 637 496
Выручка от реализации объектов недвижимости	1 807 723	2 087 498
Выручка от продажи строительных материалов	1 147 689	787 873
Выручка от прочей деятельности	288 044	431 660
Итого выручка	14 155 364	12 944 527

Подрядные работы на сумму 336 405 тыс. руб. были оплачены посредством зачёта встречных требований по договорам долевого участия в строительстве квартир в тех же объектах, по которым были выполнены строительные работы (в 2017 году 545 198 тыс. руб.).

Выручка от реализации объектов недвижимости признавалась в 2018 году в момент времени и представляет собой реализацию прав на жилые и нежилые помещения в объектах, законченных строительством. Группа не выступала застройщиком в 2018 году и или по состоянию на 31 декабря 2017 года.

Исполняемые договоры на строительство носят долгосрочный характер, выручка по данным договорам признается Группой в течение времени. Остальные значительные виды выручки в отчетном периоде признавались в момент времени, что раскрыто в разделе 7 и Примечании 7(b). Группа планирует завершить незаконченные по состоянию на 31 декабря 2018 года договора на строительство в течение 1-2 лет.

Активы по договору представляют собой права Группы на возмещение за выполненные строительные работы и закрываются платежами в течение года. Контрактные обязательства представляют собой авансы полученные от покупателей (Примечание 23).

Таблица ниже представляет информацию по дебиторской задолженности, активам и обязательствам с заказчиками:

тыс. руб.

	2018	2017
Торговая дебиторская задолженность	2 410 841	1 552 371
Активы по договорам с заказчиками	57 505	-
Обязательства по договорам с заказчиками	261 744	733 447

Группа признала в составе выручки за 2018 год сумму 733 447 тыс. рублей, отраженных в составе обязательств по договорам с заказчиками на начало периода. Все обязательства по договорам с заказчиками, отраженные по состоянию на 31 декабря 2018 года, Группа планирует признать в составе выручки за 2019 год.

10. Доходы и расходы

(а) Себестоимость продаж

тыс. руб.

	2018	2017
Услуги субподрядчиков	(4 483 582)	(2 320 138)
Сырье и материалы	(2 980 645)	(3 667 728)
Себестоимость объектов недвижимости	(1 417 475)	(1 660 166)
Заработная плата	(1 739 042)	(1 711 992)
Расходы на социальное страхование	(508 629)	(499 164)
Транспортные расходы	(350 804)	(224 335)
Амортизация основных средств	(305 710)	(324 789)
Текущий ремонт и содержание автотранспорта и помещений	(148 970)	(171 314)
Аренда оборудования	(36 412)	(8 908)
Восстановление обесценения запасов	-	2 208
Прочие расходы	(146 838)	(282 307)
Итого себестоимость	(12 118 107)	(10 868 633)

(b) Административные и коммерческие расходы

тыс. руб.

	2018	2017
Заработная плата	(648 868)	(590 233)
Расходы на социальное страхование	(161 035)	(155 004)
Текущий ремонт и содержание помещений	(129 456)	(169 730)
Консультационные услуги	(81 181)	(33 722)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(56 928)	(67 980)
Налоги	(43 218)	(46 388)
Транспортные расходы	(43 192)	(80 121)
Расходы на рекламу	(20 339)	(74 969)
Благотворительность	(16 458)	(10 534)
Аренда	(16 176)	(19 939)
Услуги банков	(9 349)	(33 268)
Услуги связи	(8 282)	(9 330)
Риэлтерские услуги	(5 598)	(3 739)
Страхование персонала	(2 575)	(4 158)
Прочие расходы	(69 886)	(88 258)
Итого административные и коммерческие расходы	(1 312 541)	(1 387 373)

(c) Прочие операционные доходы

тыс. руб.

	2018	2017
Восстановление обесценения запасов (см. Примечание 16)	186 285	-
Восстановление резерва по судебным искам	81 967	-
Доход от продажи основных средств	65 846	8 656
Списание кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности	35 780	20 016
Доходы по штрафам	4 109	43 583
Прочие операционные доходы	96 999	155 805
Итого прочие операционные доходы	470 986	228 060

Группа восстановила резерв по судебным делам, которые были выиграны Группой или сумма требований по которым, предъявленных Группе, была ниже ожидаемой на сумму 81 967 тыс. рублей.

(d) Прочие операционные расходы

тыс. руб.

	2018	2017
Расходы по штрафам, пени	(154 921)	(35 220)
Обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности и займов выданных	(68 665)	(911 265)
Обесценение запасов (см. Примечание 16)	-	(648 661)
Резерв по судебным разбирательствам (см. Примечание 25)	-	(588 692)
Убыток от реализации права требования по договору цессии	-	(99 995)
Убыток от выбытия основных средств (см. Примечание 14)	(20 131)	(51 715)
Резерв по налогам (см. Примечание 25)	-	(57 940)
Убыток от реализации прочих материалов	(11 270)	(20 281)
Прочие расходы	(245 348)	(139 462)
Итого прочие операционные расходы	(500 335)	(2 553 231)

Убыток от реализации права требования по договору цессии в 2017 году сложился в результате сделок по переуступке дебиторской задолженности в размере 9 414 871 тыс. руб. и ее последующего зачета со встречными обязательствами.

(е) Финансовые доходы и расходы

тыс. руб.

	2018	2017
Процентные расходы по кредитам и займам	(121 339)	(600 547)
Процентные расходы по финансовому лизингу	(8 896)	(37 546)
Нетто-величина убытка от изменения обменных курсов иностранных валют	(3 181)	(1 879)
Итого финансовые расходы	(133 416)	(639 972)
Полученные проценты	7 829	597 497
Итого финансовые доходы	7 829	597 497
Чистые финансовые расходы	(125 587)	(42 475)

Процентные расходы по кредитам и займам в 2017 году включают расходы в сумме 400 млн рублей, оплата которых была урегулирована путем переуступки и последующего зачета.

11. Налог на прибыль

Основные компоненты расходов по налогу на прибыль за отчетный год, закончившийся 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года, соответственно:
тыс. руб.

	2018	2017
Расходы по текущему налогу на прибыль	(79 923)	(89 060)
Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением и уменьшением временных разниц	(173 916)	396 884
Итого (расходы)/возмещение по налогу на прибыль	(253 839)	307 824

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

тыс. руб.

	2018		2017	
		Эффектив- ная ставка		Эффектив- ная ставка
Прибыль (убыток) до налогообложения	569 780		(1 679 125)	
По применимой ставке налога на прибыль	(113 956)	20%	335 825	(20%)
Убытки текущего года, в отношении которых не был признан отложенный налоговый актив	(16 310)	3%	(12 941)	1%
Расходы, не уменьшающие налоговую базу по налогу на прибыль	(123 573)	22%	(15 060)	1%
Итого (расходы)/возмещение по налогу на прибыль	(253 839)	45%	307 824	(18%)

Различия между МСФО и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению временных разниц между текущей стоимостью активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности.

По состоянию на 31 декабря 2018 года Группа не признала отложенный налоговый актив в сумме 110 млн рублей (31 декабря 2017 года: 94 млн рублей) в отношении налоговых убытков по дочерней компании ООО «ГВСУ Монолит», так как считает получение налогооблагаемой прибыли, против которой можно будет зачесть отложенный налоговый актив в будущем, маловероятным.

Компоненты начисленного расхода по отложенному налогу по состоянию на отчетную дату 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года выглядят следующим образом:

тыс. руб.	Консолидированный отчет о финансовом положении		Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
	2018	2017	2018
Основные средства	(523 347)	(565 519)	42 172
Инвестиционное имущество	(52 756)	(52 453)	(303)
Запасы	143 751	191 744	(47 993)
Торговая и прочая дебиторская задолженность, авансы выданные	272 056	342 752	(70 696)
Обязательства по финансовой аренде	-	18 267	(18 267)
Резервы и прочие начисления	140 963	206 939	(65 976)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	151 785	164 638	(12 853)
Расходы по отложенному налогу на прибыль			
Чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)	132 452	306 368	(173 916)
Отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении в качестве:			
Отложенных налоговых активов	487 006	639 884	
Отложенных налоговых обязательств	(354 554)	(333 516)	
Чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)	132 452	306 368	

тыс. руб.	Консолидированный отчет о финансовом положении		Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
	2017	2016	2017
Основные средства	(565 519)	(615 916)	50 397
Инвестиционное имущество	(52 453)	(45 127)	(7 326)
Запасы	191 744	37 715	154 029
Торговая и прочая дебиторская задолженность, авансы выданные	342 752	98 615	270 336
Обязательства по финансовой аренде	18 267	52 547	(34 280)
Резервы и прочие начисления	206 939	234 807	(54 067)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	164 638	146 843	17 795
Расходы по отложенному налогу на прибыль			
Чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)	306 368	(90 516)	396 884
Отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении в качестве:			
Отложенных налоговых активов	639 884	284 809	
Отложенных налоговых обязательств	(333 516)	(375 325)	
Чистые отложенные налоговые обязательства	306 368	(90 516)	

По состоянию на 31 декабря 2018 года отложенное налоговое обязательство в части временных разниц в сумме 2 820 081 тыс. руб. (в 2016 году: 2 606 171 тыс. руб.), возникших в отношении инвестиций в дочерние предприятия, не было признано в связи с тем, что Компания контролирует возникновение этого обязательства и уверена, что в обозримом будущем оно не возникнет.

12. Прибыль (убыток) на акцию

Прибыль (убыток) на акцию рассчитывается путем деления прибыли (убытка), приходящейся на акционеров Компании, на средневзвешенное количество обыкновенных акций и прочих участвующих долевых инструментов, находящихся в обращении в течение периода.

	2018	2017
Прибыль (убыток) , приходящаяся акционерам Компании (тыс. руб.)	315 941	(1 371 301)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение периода (штук)	2 369 347	2 369 347
Средневзвешенное количество привилегированных акций, дающих право получать дивиденды в сумме не менее, чем дивиденды по обыкновенным акциям, в обращении в течение периода, штук	789 783	-
Базовая и разводненная прибыль/(убыток) на акцию (руб.) за отчетный год, приходящаяся на держателей обыкновенных акций и прочих участвующих долевых инструментов Компании (руб.)	100	(578)

В случаях, когда прибыль на обыкновенную акцию превышает фиксированную величину, подлежащую распределению владельцам привилегированных акций (10% от прибыли за период), то прибыль на акцию считается на все акции как обыкновенные, так и привилегированные, так как согласно Устава Компании дивиденды по привилегированным акциям не могут быть меньше дивидендов по обыкновенным акциям.

У Компании отсутствуют конвертируемые облигации и опционы на акции, которые потенциально могут быть конвертированы в обыкновенные акции, соответственно, разводненная прибыль на акцию равна базовой прибыли на акцию.

13. Нематериальные активы

тыс. руб.	Лицензии и патенты	Исследования и разработки	Программное обеспечение	Прочие нематериальные активы	Итого
Первоначальная стоимость или оценка:					
На 1 января 2017 года	546	39 929	19 940	30 402	90 817
Поступление	146	-	4 500	-	4 646
Выбытие	(41)	-	(1 163)	(5 791)	(6 995)
На 31 декабря 2017 года	651	39 929	23 277	24 611	88 468
Поступление	4	-	4 549	-	4 553
Выбытие	(439)	(358)	-	(19)	(816)
На 31 декабря 2018 года	216	39 571	27 826	24 592	92 205
Амортизация и обесценение:					
На 1 января 2017 года	(364)	(11 701)	(4 324)	(7 150)	(23 539)
Начисление	(104)	(2 808)	(4 145)	(4 879)	(11 936)
Выбытие амортизации	41	-	1 163	5 791	6 995
На 31 декабря 2017 года	(427)	(14 509)	(7 306)	(6 238)	(28 480)
Начисление	(77)	(2 808)	(5 346)	(4 241)	(12 472)
Выбытие амортизации	439	358	-	19	816
На 31 декабря 2018 года	(65)	(16 959)	(12 652)	(10 460)	(40 136)
Чистая балансовая стоимость:					
На 1 января 2017 года	182	28 228	15 616	23 252	67 278
На 31 декабря 2017 года	224	25 420	15 971	18 373	59 988
На 31 декабря 2018 года	151	22 612	15 174	14 132	52 069

В составе прочих нематериальных активов Группа отражает разработки и патенты по проекту ДОММОС – проект жилых многосекционных панельных зданий, зарегистрированных ГВСУ Центр, срок полезного использования проектов установлен 8 лет.

14. Основные средства

тыс. руб.

Первоначальная стоимость или оценка:
На 1 января 2017 года

Поступление
Ввод в эксплуатацию и реклассификации
Выбытие
На 31 декабря 2017 года

Поступление
Ввод в эксплуатацию и реклассификации
Выбытие
На 31 декабря 2018 года

Амортизация:
На 1 января 2017 года
Начислено амортизации
Выбытие
На 31 декабря 2017 года

Начислено амортизации
Реклассификации
Выбытие
На 31 декабря 2018 года

Чистая балансовая стоимость:
На 1 января 2017 года
На 31 декабря 2017 года
На 31 декабря 2018 года

	Здания и сооружения	Земля	Мебель, ортехника и прочие	Транспортные средства	Машины и оборудование	Незавершенное строительство	Всего
	3 130 224	326 748	61 637	263 593	2 519 863	39 067	6 341 132
	-	-	-	-	-	177 492	177 492
	15 763 (49 100)	-	16 104 (1 236)	7 702 (9 851)	110 931 (50 270)	(150 500)	(110 457)
	3 096 887	326 748	76 505	261 444	2 580 524	66 059	6 408 167
	55 238 (25 898)	-	7 787 (2 465)	628 (11 119)	35 214 (24 550)	(98 867) (1 270)	- (65 302)
	3 126 227	326 748	81 827	250 953	2 591 188	44 291	6 421 234
	(529 688)	-	(47 080)	(200 467)	(1 154 807)	-	(1 932 042)
	(112 979) 25 306	-	(8 923) 933	(24 996) 9 340	(233 931) 23 163	-	(380 829) 58 742
	(617 361)	-	(55 070)	(216 123)	(1 365 575)	-	(2 254 129)
	(96 306) (1 109)	-	(11 438) 1 109	(20 573) -	(221 849) -	-	(350 166) -
	12 025	-	2 277	9 413	20 013	-	43 728
	(702 751)	-	(63 122)	(227 283)	(1 567 411)	-	(2 560 568)
	2 600 536	326 748	14 557	63 126	1 365 056	39 067	4 409 090
	2 479 526	326 748	21 435	45 321	1 214 949	66 059	4 154 038
	2 423 476	326 748	18 705	23 670	1 023 777	44 291	3 860 666

Группа арендует производственное оборудование и транспортные средства по договорам финансовой аренды (см. Примечание 22). По условиям договора Группа имеет право на выкуп соответствующего оборудования и транспортных средств по выгодной цене в конце срока аренды. Балансовая стоимость такого лизингового имущества по состоянию на 31 декабря 2018 года составила 587 780 тыс. руб. (31 декабря 2017 год: 711 751 тыс. руб.). Лизинговое имущество служит обеспечением по обязательствам финансовой аренды.

В 2018 году амортизационные отчисления в размере 305 710 тыс. руб. (2017 год: 324 789 тыс. руб.) были отражены в составе себестоимости продаж, в размере 44 456 тыс. руб. (2017 год: 56 040 тыс. руб.) – в составе административных и коммерческих расходов.

В 2018 и 2017 годах не было изменений ранее принятых расчетных оценок в отношении сроков полезного использования, методов амортизации и ликвидационной стоимости объектов основных средств.

15. Инвестиционное имущество

По состоянию на 31 декабря инвестиционное имущество было представлено следующими активами:

тыс. руб.

	На 31 декабря 2018 года	На 31 декабря 2017 года
Здания	215 988	215 988
Земля	47 791	47 791
	263 779	263 779

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года при определении справедливой стоимости зданий Группа использовала доходный метод дисконтированных потоков денежных средств. При расчёте дисконтированных потоков денежных средств Группа исходила из предположения, что здания будут заполнены на 85%, ставка дисконтирования составила 20% в 2018 и 2017 годах. Оценка справедливой стоимости земельного участка была проведена с использованием сравнительного подхода.

Состав инвестиционного имущества не претерпел изменений в течении отчетного периода.

Оценка справедливой стоимости зданий была отнесена к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости на основании исходных данных для применения методов оценки.

16. Запасы

На 31 декабря запасы состояли из следующих позиций:

тыс. руб.

	На 31 декабря 2018 года	На 31 декабря 2017 года
Инвестирование в строительство объектов недвижимости, предназначенных для продажи (а)	914 965	1 359 635
Права собственности на объекты недвижимости, законченные строительством (b)	430 207	1 299 040
Сырье и материалы	458 633	580 016
Готовая продукция и товары	136 699	163 956
Незавершенное производство	2 004	6 037
Вспомогательные материалы и запасные части	14 599	15 386
Прочие запасы	85 465	83 603
Запасы без учета резерва	2 042 572	3 507 673
Обесценение запасов	(629 915)	(811 141)
Итого запасов по наименьшей из себестоимости и чистой стоимости реализации	1 412 657	2 696 532

- (а) Инвестирование в строительство объектов недвижимости по состоянию на 31 декабря представлено правами на жилые и нежилые помещения по заключенным договорам долевого участия в строительстве жилых и нежилых помещений (квартиры, гаражи, коммерческие помещения), полученные в оплату выполнения договоров подряда или за денежные средства, но не реализованные Группой, в следующих жилых комплексах:

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2018 года	На 31 декабря 2017 года
д. Лопатино, Ленинский район	2 282	159 636
пгт Большие Вязёмы	372 571	578 961
г. Москва район Фили-Давыдково	419 008	419 008
г. Балашиха ул. Шоссе Энтузиастов 79	-	965
Язово	-	166 730
Видное	86 770	-
Прочие	34 334	34 335
Запасы без учета резерва	914 965	1 359 635
Обесценение	(453 303)	(639 588)
Итого запасов по наименьшей из себестоимости и чистой стоимости реализации	461 662	720 047

В 2018 году было принято решение восстановить резервы на сумму 186 285 тыс. руб. созданные в 2017 году под обесценение прав на жилые и нежилые помещения по объектам, расположенным по адресам Московская область г.п. Большие Вяземы, д. Малые Вяземы, в связи с достигнутыми договоренностями о продаже прав на жилые и нежилые помещения по цене не ниже затрат на их приобретение.

В 2017 году был создан резерв на сумму 419 008 тыс. руб. по инвестиционному взносу в проект Фили-Давыдково в связи с изменившейся оценкой возможности реализации проекта. По прочим объектам был создан резерв в сумме 34 295 тыс. руб.

- (b) По состоянию на 31 декабря 2018 года права собственности на объекты, законченные строительством, представлены 16 квартирами и 4 нежилыми помещениями на сумму 53 056 тыс. руб. в жилом комплексе по адресу г. Железнодорожный, 447 гаражами на сумму 127 613 тыс. руб. по адресу г. Москва, ул. Академика Анохина, 3 квартирами и нежилыми помещениями на сумму 86 437 тыс. руб. в жилом комплексе Язовская слобода и прочими объектами.

По состоянию на 31 декабря 2017 года права собственности на объекты, законченные строительством, представлены 122 квартирами и 5 нежилыми помещениями в жилом комплексе по адресу г. Железнодорожный на сумму 348 455 тыс. руб., 454 гаражами на сумму 130 793 тыс. руб. по адресу г. Москва, ул. Академика Анохина, 169 квартирами и нежилыми помещениями на сумму 518 546 тыс. руб. в жилом комплексе по адресу Московская обл., Ленинский муниципальный район, д. Лопатино, 16 квартирами и нежилыми помещениями на сумму 118 989 тыс. руб. в жилом комплексе Язовская слобода и прочими объектами.

Группа отразила по состоянию на 31 декабря 2018 года резерв по обесценению по объекту гаражи по адресу г. Москва, ул. Академика Анохина (накопленным итогом) на сумму 107 323 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 года – 108 368 тыс. руб.).

Материально-производственные запасы по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года в залог не передавались и не являлись предметом обеспечения.

17. Торговая и прочая дебиторская задолженность

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2018 года	На 31 декабря 2017 года
Торговая дебиторская задолженность	2 410 841	1 552 371
Дебиторская задолженность по договорам строительного подряда – третьи стороны	2 934 509	1 847 281
Торговая дебиторская задолженность – связанные стороны	414 010	488 101
Резерв под ожидаемые кредитные убытки и обесценение дебиторской задолженности	(937 678)	(783 011)
Прочая дебиторская задолженность	198 544	148 087
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность - третьи стороны	904 732	706 098
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность – связанные компании	28 975	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки и обесценение дебиторской задолженности	(735 163)	(558 011)
Итого	2 609 285	1 700 458
Долгосрочная задолженность	778 106	452 681
Краткосрочная задолженность	1 831 279	1 247 777
	2 609 385	1 700 458

Долгосрочная задолженность включает удержания по договорам строительного подряда, которые представляют собой выставленные счета, подлежащие оплате по истечению гарантийного срока и/или после устранения выявленных дефектов. Гарантийный срок в среднем составляет 2-3 года. Долгосрочные гарантийные удержания в том числе относятся к дебиторской задолженности компании под общим контролем в размере 330 207 тыс. руб. (12 964 тыс. руб. на 31 декабря 2017 года).

На 31 декабря 2018 года кредитно-обесцененные финансовые активы Группы составили 1 500 338 тыс. руб., а ожидаемые кредитные убытки были отражены в сумме 172 503 тыс. руб. В 2017 году резерв под обесценение дебиторской задолженности составил 1 341 022 тыс. руб.

Дебиторская задолженность, выраженная в иностранной валюте, отсутствует. Информация о кредитных рисках представлена в Примечании 26.

18. Авансы выданные и прочие предоплаты

Авансы выданные представлена главным образом авансами, выданными субподрядчикам по договорам подряда и предоплатой за материалы.

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2018 года	На 31 декабря 2017 года
Авансы, выданные поставщикам	613 193	398 046
Авансы, выданные поставщикам – третьи стороны	966 222	886 965
Авансы, выданные поставщикам – связанные компании	-	100
Обесценение авансов выданных	(353 029)	(489 019)
Предоплаты по налогам, кроме налога на прибыль	93 473	99 886
Дебиторская задолженность по НДС	70 220	79 637
Дебиторская задолженность по прочим налогам	23 253	20 249
Итого	706 666	497 932

19. Денежные средства и их эквиваленты

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2018 года	На 31 декабря 2017 года
Касса и средства в банках	213 323	756 616
Итого денежные средства и их эквиваленты	210 323	756 616

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года Группа не имела депозитных вкладов, отраженных в составе денежных эквивалентов. Информация о банках, где Группа размещала денежные средства и эквиваленты раскрыта в Примечании 26. Основные банки Группы имеют преимущественно рейтинг Moody's Ba3. По мнению Группы величина ожидаемых кредитных убытков по денежным средствам и эквивалентам незначительна.

20. Уставный капитал

Уставный капитал

Уставный капитал Компании равен 315 913 тыс. руб. и состоит из обыкновенных именных акций в количестве 2 369 347 штук, номинальной стоимостью 100 рублей каждая, и привилегированных именных акций типа А в количестве 789 783 штуки, номинальной стоимостью 100 рублей каждая. Привилегированные акции квалифицируются как прочие участвующие долевые инструменты и включаются в расчёт прибыли на акцию.

В Уставе Компания предусматривает возможность дополнительного размещения именных бездокументарных акций в количестве 789 783 акций номинальной стоимостью 100 рублей каждая (объявленные акции).

Количество акций, выпущенных и полностью оплаченных по состоянию на 31 декабря 2018 года, составило 3 159 130 штук.

Дивиденды

Решение о выплате годовых дивидендов принимается Общим собранием акционеров по рекомендации Совета директоров.

Решением общего собрания от 6 февраля 2018 начислены дивиденды за 2016 (Протокол № 42 от 06.02.2018 года), которые отражены и выплачены в первом квартале 2018 года.

В 2018 году дивиденды за 2017 год не начислялись.

Управление капиталом

Политика Совета Директоров направлена на поддержание устойчивой базы капитала, с тем чтобы сохранить доверие инвесторов, кредиторов и рынка, а также обеспечение будущего развития бизнеса. Совет директоров контролирует показатель доходности капитала; этот показатель определяется Группой как отношение результата от операционной деятельности к общей величине капитала, принадлежащего акционерам, за вычетом невыкупаемых привилегированных акций. Совет директоров также отслеживает уровень дивидендов, причитающихся держателям обыкновенных и привилегированных акций.

21. 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. Валютой всех заемных средств являются рубли.

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2018 года	На 31 декабря 2017 года
Долгосрочные обязательства		
Необеспеченные займы	-	782
Обеспеченные банковские кредиты	-	47 318
Обязательства по финансовой аренде	-	2 300
	-	50 400
Краткосрочные обязательства		
Текущая часть необеспеченных банковских кредитов	503 932	614 119
Обеспеченные банковские кредиты	-	250 000
Текущая часть обязательств по финансовой аренде	-	98 404
	503 932	962 523

Условия погашения долга и график платежей

Условия и сроки платежей по непогашенным займам были следующими:

<i>тыс. руб.</i>	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	На 31 декабря 2018 года Балансовая стоимость	На 31 декабря 2017 года Балансовая стоимость
Необеспеченные банковские кредиты				503 932	614 901
	руб.	10,5-11,75%	2019	503 932	
	руб.	11-12,5%	2018	-	614 901
Обеспеченные банковские кредиты	руб.	10,75-11,75%	2018-2019	-	297 318
Обязательства по финансовой аренде	руб.	31,5%	2015 -2019	-	100 704
Итого процентных обязательств				503 932	1 012 923

На 31 декабря 2018 года кредитный договоры с АКБ «Совкомбанк» (РосЕвроБанк) (АО), АО «НС Банк» заключены без залогового обеспечения, под поручительство компаний Группы.

В 2017 году была открыта кредитная линия в АО КБ «РосЕвроБанк» (до 30 октября 2018 года), в АО «ОТП Банк» (до 09 марта 2018 года). Сумма лимита по кредитной линии в АО КБ «РосЕвроБанке» составляет 265 миллионов рублей, на 31 декабря 2017 года фактическая задолженность составляла 34 миллиона 400 тысяч рублей.

По состоянию на 31 декабря 2017 года Группа имела обеспеченный банковский кредит в размере 250 млн руб., который в соответствии с условиями кредитного соглашения от 22 марта 2017 года подлежит погашению 7 декабря 2018 года. Группа нарушила финансовую ковенант в отношении, коэффициента собственного капитала (отношения собственного капитала к общей сумме активов), предусмотренный кредитным соглашением. Как следствие, у кредитора появилось право повысить процентную ставку по кредитной линии на два процентных пункта.

По состоянию на 31 декабря 2017 года Группа имела необеспеченный банковский кредит в форме овердрафта в размере 50 млн руб., который в соответствии с условиями кредитного соглашения от 30 августа 2017 года подлежит погашению 30 августа 2018 года. Группа нарушила ковенант в отношении поступления на банковские счета выручки от реализации за полный календарный месяц, предусмотренную кредитным соглашением.

Обеспечением по кредиту по состоянию на 31 декабря 2017 года было имущество, балансовая стоимость которого была следующей: земельный участок – 83 млн рублей, здания и сооружения – 285 млн рублей, оборудование – 91 млн рублей.

Будущие минимальные лизинговые платежи

тыс. руб.	На 31 декабря 2018 года	На 31 декабря 2017 года
Не более года	-	106 588
От одного до пяти лет	-	2 300
За вычетом процентов	-	(8 184)
Текущая стоимость обязательств по финансовой аренде	-	100 704
За вычетом текущей стоимости платежей, подлежащих к оплате в течение 12 месяцев	-	(98 404)
Текущая стоимость платежей, подлежащих оплате в срок после 12 месяцев	-	2 300

В 2018-2017 году приобретения основных средств по договорам финансовой аренды не производилось. В 2018 году Группа погасила все обязательства по финансовой аренде.

Для каждой группы активов остаточная стоимость на отчетную дату представлена ниже:

тыс. руб.	На 31 декабря 2018 года	На 31 декабря 2017 года
Группа активов		
Машины и оборудование – первоначальная стоимость	-	1 262 952
Машины и оборудование – накопленная амортизация	-	(561 628)
Машины и оборудование – остаточная стоимость	-	701 324
Транспортные средства – первоначальная стоимость	-	103 493
Транспортные средства – накопленная амортизация	-	(93 066)
Транспортные средства – остаточная стоимость	-	10 427
Итого остаточная стоимость активов, приобретённых по договорам финансовой аренды	-	711 751

22. Торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	На 31 декабря 2018 года	На 31 декабря 2017 года
Торговая кредиторская задолженность	1 567 015	885 962
Торговая кредиторская задолженность третьим сторонам	1 493 038	820 894
Торговая кредиторская задолженность – связанные стороны	73 977	65 068
Прочая кредиторская задолженность	505 679	612 163
Прочая текущая кредиторская задолженность третьим сторонам	296 538	355 045
Задолженность перед персоналом по заработной плате	205 993	234 461
Обязательства по выплате дивидендов – физические лица	3 148	22 657
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	2 072 694	1 498 125

Торговая кредиторская задолженность представлена главным образом задолженностью за строительные работы перед субподрядчиками по договорам подряда, задолженностью перед поставщиками за материалы.

23. Обязательства по договорам с заказчиками

тыс.руб.	На 31 декабря 2018 года	На 31 декабря 2017 года
Авансы, полученные от заказчиков по договорам строительного подряда – третьи стороны	36 583	509 526
Авансы, полученные от покупателей объектов недвижимости	225 161	223 921
Итого обязательства по договорам с заказчиками	261 744	733 447

24. Резервы и прочие начисления

тыс.руб.	Начисления сотрудникам	Резерв по судебным разбира- тельствам	Резерв на завершение строи- тельства	Резерв по налогам	Всего
На 1 января 2017 года	60 053	81 796	670 045	-	811 894
Начисление	10 048	645 118	-	57 940	713 106
Восстановление	(47 124)	-	(225 010)	-	(272 134)
Использование	(12 929)	(81 796)	(385 164)	-	(479 889)
На 31 декабря 2017 года	10 048	645 118	59 871	57 940	772 977
Начисление	-	3 107	10 424	-	13 531
Восстановление	(10 048)	(81 967)	-	-	(90 015)
Использование	-	(402 798)	(59 809)	(57 940)	(520 547)
На 31 декабря 2018 года	-	163 460	10 486	-	173 946

По состоянию на 1 января 2017 года Группой был сформирован резерв, связанный с предстоящими расходами по строительству школы и затратами на благоустройство территории в г. Железнодорожный, мкр. Ольгино на общую сумму 670 045 тыс. руб.

В 2017 году резерв на будущие расходы по завершению строительства по введенным в эксплуатацию корпусам жилых домов на объекте по адресу: Московская область, г. Железнодорожный, мкр. Ольгино был использован. Неиспользованная сумма в размере 225 010 тыс. руб. была восстановлена в связи с окончанием работ, за исключением суммы необходимой для завершения контрактов по организации водоснабжения жилых домов в сумме 51 274 тыс. руб. В 2018 году резерв на завершение строительства мкр. Ольгино г. Железнодорожный был полностью использован.

Группа сформировала резерв в сумме 10 424 тыс. руб. на 31 декабря 2018 года на завершение гарантийный работ по объектам мкр. район Некрасовка., Люберецкие поля аэрации, 14.

В 2017 году Группа выступала ответчиком в нескольких судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности и исполнения договорных обязательств. По некоторым из них руководство Группы оценило вероятность оттока денежных средств как высокую, в результате чего по состоянию на 31 декабря 2017 года был признан резерв по судебным разбирательствам в сумме 645 118 тыс. руб.

В 2018 году сумма 402 797 тыс. руб. была использована, сумма 81 967 тыс. руб. восстановлена. По состоянию на 31 декабря 2018 года был доначислен резерв на сумму 3 107 млн руб., и общая сумма сформированного резерва, связанного с предстоящими расходами по судебным разбирательствам составила общую сумму 163 460 тыс. руб. По мнению Руководства, фактический расход по выплате по судебным разбирательствам не превысит сумму резерва, отраженную в отчетности по состоянию на 31 декабря 2018 года.

25. Задолженность по налогам, кроме налога на прибыль

<i>тыс.руб.</i>	На 31 декабря 2018 года	На 31 декабря 2017 года
НДС к уплате	233 707	187 649
Подходный налог, удерживаемый с физических лиц	8 884	24 255
Страховые взносы	50 128	71 865
Налог на имущество	6 959	6 418
Прочие налоги к уплате	2 888	4 603
Итого задолженность по налогам, кроме налога на прибыль	302 566	294 790

26. Справедливая стоимость и управление рисками

Руководство Группы полагает, что балансовая стоимость финансовых активов и обязательств является разумным приближением их справедливой стоимости.

(a) Финансовые инструменты и управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска: кредитному риску, риску ликвидности и рыночному риску.

Совет Директоров анализирует и утверждает политику управления указанными рисками и осуществляет контроль за эффективным функционированием этой системы, информация о которой приводится ниже.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств и возникает, главным образом, в связи с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью по договорам строительного подряда.

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину, подверженную кредитному риску Группы. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составил:

(i) Дебиторская задолженность

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого заказчика. В соответствии с политикой, процедурами и системой контроля, установленными руководством Группой, каждый новый контрагент проходит проверку на предмет платежеспособности. Руководство Группы осуществляет регулярный мониторинг непогашенной дебиторской задолженности контрагентов, в том числе с привлечением юридической службы для дальнейших судебных разбирательств по задолженностям, сроки оплаты которых существенно задержаны, а также по задолженностям от связанных сторон - подтверждения акционерами или их представителями возмещаемости данной задолженности.

Все дебиторы Группы являются покупателями и заказчиками, находящимися на территории Российской Федерации.

Анализ торговой и прочей дебиторской задолженности по количеству дней просрочки представлен ниже.

31 декабря 2018 года

тыс. руб.	Уровень риска	Валовая балансовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Торговая и прочая дебиторская задолженность		4 282 126	(1 672 841)	2 609 285
В том числе				
Непросроченная	Низкий	1 569 692	-	1 569 692
Просроченная на 31-180 дней	Нормальный	712 472	(72 578)	639 894
Просроченная на 181-360 дней	Повышенный	499 624	(99 925)	399 699
Просроченная на срок более 360 дней	Убыток	1 500 338	(1 500 338)	-
Активы по договорам с заказчиками	Низкий	57 505	-	57 505
Денежные средства и их эквиваленты	Низкий	210 323	-	210 323
Итого		4 549 954	(1 672 841)	2 877 113

1 января 2018 года:

тыс. руб.	Уровень риска	Валовая балансовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Торговая и прочая дебиторская задолженность		3 041 480	-	1 700 458
В том числе				
Непросроченная	Низкий	1 574 376	-	1 574 376
Просроченная на 31-180 дней	Нормальный	44 838	-	44 838
Просроченная на 181-360 дней	Повышенный	81 244	-	81 244
Просроченная на срок более 360 дней	Убыток	1 341 022	(1 341 022)	-
Активы по договорам с заказчиками	Низкий	-	-	-
Денежные средства и их эквиваленты	Низкий	756 616	-	756 616
Итого		3 798 096	(1 341 022)	2 457 074

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

	тыс. руб.
Резерв под обесценение до применения МСФО (IFRS) 9	(1 341 022)
Корректировка МСФО (IFRS) 9	(218 445)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2018 года	(1 559 467)
Восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки в связи с оплатой	(162 671)
Создание резерва	276 045
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2018 года	(1 672 841)

(ii) Денежные средства и их эквиваленты

На 31 декабря 2018 года Группа разместила денежные средства и их эквиваленты в ПАО «Сбербанк», ПАО «Возрождение», АО КБ «РосЕвроБанк», ПАО «Промсвязьбанк», АО «ВТБ Банк», АО «СМП Банк».

На 31 декабря 2017 года Группа разместила денежные средства и их эквиваленты в ПАО «Сбербанк», ПАО «Возрождение», АО КБ «РосЕвроБанк», ПАО «Промсвязьбанк», АО «ОТП Банк», АО «СМП Банк».

Группа не признавала ожидаемые кредитные убытки в отношении денежных средств по состоянию на 31 декабря 2018 года.

(iii) Генеральное соглашение о взаимозачете или аналогичные соглашения

Группа заключает договоры на оказание услуг, договоры долевого участия и прочие соглашения с одними и теми же контрагентами в обычных условиях ведения бизнеса. Соответствующие суммы дебиторской и кредиторской задолженности не всегда отвечают критериям для взаимозачета в отчете о финансовом положении. Это обстоятельство связано с тем, что Группа может не иметь в текущий момент юридически исполнимого права на зачет признанных сумм, поскольку право на зачет может иметь юридическую силу только при наступлении определенных событий в будущем. В частности, в соответствии с гражданско-правовыми нормами, действующими в России, обязательство может быть урегулировано зачетом однородного требования, срок которого наступил либо не указан или определен моментом востребования.

Следующая дебиторская задолженность по оплате услуг подрядных работ и кредиторская задолженность по заключенным договорам долевого участия в строительстве жилой и нежилой недвижимости будут зачтены:

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2018 года	На 31 декабря 2017 года
Авансы полученные по договорам строительного подряда	(206 391)	(328 873)
Дебиторская задолженность по договорам строительного подряда	975	27 344
Нетто-сумма	(205 416)	(301 529)

(с) Риск ликвидности

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

Целью Группы является поддержание баланса между непрерывностью финансирования и гибкостью, путем использования банковских кредитов, векселей и финансовой аренды.

Группа проанализировала концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой. Группа имеет доступ к источникам финансирования в достаточном объеме, а сроки погашения задолженности, подлежащей выплате в течение 12 месяцев, по договоренности с текущими кредиторами могут быть перенесены на более поздние даты. По мнению руководства риск низкий.

(i) Подверженность риску ликвидности

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

На 31 декабря 2018 года

тыс. руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору				
		Итого	Менее 2 мес.	2-12 мес.	От 1 до 2 лет	От 2 до 5 лет
Непроизводные финансовые инструменты						
Банковские кредиты	503 932	524 241	178 623	345 618	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	2 069 546	2 069 546	-	2 069 546	-	-
	2 573 478	2 573 787	178 623	2 415 164	-	-

На 31 декабря 2017 года

тыс. руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору				
		Итого	Менее 2 мес.	2-12 мес.	От 1 до 2 лет	От 2 до 5 лет
Непроизводные финансовые инструменты						
Банковские кредиты	912 219	953 058	9 033	895 925	48 100	--
Обязательства по финансовой аренде	100 704	108 888	34 020	72 568	2 300	--
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 398 127	1 398 127	-	1 398 127	-	--
	2 411 050	2 460 073	43 053	2 366 620	50 400	--

По состоянию на 31 декабря 2017 года Группа не выбрала денежные средства по открытым кредитным линиям:

- АО КБ «РОСЕВРОБАНК» по состоянию на отчетную дату на сумму 230 600 тыс. руб. сроком действия до 30 октября 2018 года;
- АО Банк АББ по состоянию на отчетную дату на сумму 52 683 тыс. руб. сроком действия до 31 декабря 2019 года.

У Группы есть портфель текущих проектов, величина которых примерно составляет 43 220 000 тыс. руб. Так же руководством достигнуто соглашение о подписании в 2019 году договора генерального подряда по строительству объектов жилой недвижимости с АО «МР Групп» стоимостью 6 010 999 тыс. руб. сроком не менее 2 лет.

(ii) Выданные поручительства

По состоянию на 31 декабря 2018 и на 31 декабря 2017 года у Группы не было выданных поручительств.

(d) Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков по финансовому инструменту будет колебаться вследствие изменений рыночных цен. Рыночные цены включают в себя три типа риска: риск изменения процентной ставки, валютный риск и риск изменения цен на товары. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать его в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

(e) Процентный риск

Изменение процентных ставок оказывает влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговое обязательство 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 определения необходимого соотношения между займами с фиксированной и переменной процентными ставками. При привлечении новых заемных средств руководство на основании своего собственного профессионального суждения принимает решение о том, какая ставка будет выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до срока погашения задолженности.

Подверженность процентному риску

На отчетную дату структура процентных финансовых инструментов Группы была следующей:

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	2018	2017
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	14 000	10 000
Финансовые обязательства	(503 932)	(1 012 923)
Итого:	(489 932)	(1 002 923)

Никакие финансовые активы и обязательства с фиксированной процентной ставкой Группа не учитывает как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на показатель прибыли или убытка за период.

(f) Валютный риск

Группа не подвержена значительному влиянию изменения курса обмена иностранных валют, ввиду отсутствия финансовых инструментов в иностранной валюте.

(g) Риск изменения цен на товары

Ввиду инфляции и общего роста цен Группа подвержена риску изменения цен на товары. При росте инфляции Группа планирует уделить особое внимание повышению оборачиваемости оборотных активов, в основном за счет изменения существующих договорных отношений с потребителями с целью сокращения дебиторской задолженности потребителей работ и услуг. В целом влияние инфляции на финансовую устойчивость прогнозируется при разработке финансовых планов и бюджета Группы.

27. Операционная аренда

Группа сдает в аренду инвестиционное имущество (Примечание 15).

Будущие минимальные арендные платежи

Все договоры на аренду имущества заключаются на срок менее года, однако на практике регулярно продлеваются. Минимальные арендные платежи:

тыс. руб.	2018	2017
Менее года	47 511	47 511
Минимальные арендные платежи	47 511	47 511

Принятые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года у Группы отсутствуют существенные обязательства по заключенным договорам на приобретение основных средств, включая договоры по финансовому лизингу.

28. Условные активы и обязательства

Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на этапе становления, поэтому многие формы страхования, применяемые в других странах, в России пока недоступны.

В соответствии с законодательством РФ Группа несет ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности, в том числе за причинение вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц вследствие проведения строительно-монтажных работ или недостатков работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства. Группа также несет ответственность за случайную гибель или повреждение имущества, являющегося предметом проведения строительно-монтажных работ. Группа застраховала следующие виды профессиональных рисков:

- страхование строительно-монтажных рисков (ПАО СК «Росгосстрах»).

Группа страхует риск повреждения, гибели, утраты основного производственного оборудования, транспортных средств и машин, полученных по договорам лизинга. Однако, собственные объекты основных средств и незавершенного производства не застрахованы.

Группа не страхует публичную ответственность, а также не осуществляет страхование на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора) или повреждения или гибели, которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем. Риск убытков в указанный период несет сама Группа.

Таким образом, Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенном объектам недвижимости, в том числе переданных покупателям, или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь адекватного страхового покрытия, существует риск того, что повреждение или утрата некоторых активов, а также некоторые другие обстоятельства могут оказать существенное отрицательное влияние на деятельность Группы и ее финансовое положение.

Судебные разбирательства и потенциальные иски

Группа участвует в нескольких судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности, однако, по мнению Руководства, негативный исход по ним маловероятен, за исключением споров, резервы по которым были начислены (Примечание 25).

Группа подала иск к АО «Московский комбинат хлебопродуктов» о взыскании задолженности и неустойки в размере 518 915 тыс. руб. В свою очередь АО «Московский комбинат хлебопродуктов» подало встречный иск о взыскании убытков по качеству работ в размере 3 405 364 тыс. руб. В феврале 2018 года иск Группы и встречные исковые требования АО «Московский комбинат хлебопродуктов» удовлетворены в полном объеме. Суд произвел зачет встречных однородных требований и постановил взыскать с Группы в пользу АО «Московский комбинат хлебопродуктов» денежные средства в размере 2 886 449 тыс. руб. В ноябре 2018 года рассмотрев апелляционную жалобу Группы Суд отменил решение в части удовлетворения встречного искового заявления, произведенного зачета встречных требований и отказал в удовлетворении встречных требований АО «Московский комбинат хлебопродуктов» в полном объеме. Постановление суда вступило в законную силу.

В апреле 2018 года к Группе подан иск ПАО «Промсвязьбанк» о признании недействительным договора переводе долга права требования по кредитным договорам и восстановлении обязанности Группы перед ПАО «Промсвязьбанк» по договору об уступке прав в сумме 9 315 млн руб. Группа подала встречный иск о признании недействительности сделок по уступке прав требований по кредитным договорам в сумме 9 298 млн руб. и последующей реституции. В январе 2019 года по итогам рассмотрения требований Группы к

ПАО «Промсвязьбанк» Судом установлен факт расторжения договоров уступки прав требований по кредитным договорам и как следствие установлен факт досрочного расторжения соглашений об уступке прав (требований), что влечет за собой прекращение обязательства по договору об уступке прав в сумме 9 315 млн руб. На дату подписания отчетности решение суда в законную силу не вступило.

Арбитражными судами рассматриваются судебные споры между ООО «149 УНР» и Группой. С 2011 года ООО «149 УНР» являлось Субподрядчиком по нескольким объектам. В настоящее время ООО «149 УНР» предъявляет требования к Группе о возмещении убытков, понесенных ООО «149 УНР» в период действия договоров подряда, заключенных с АО Холдинговая компания «ГВСУ «Центр». Учитывая текущую судебную практику апелляционных и кассационных судов, решениями которых отказано в удовлетворении требований ООО «149 УНР».

Руководство Группы считает, что данные судебные разбирательства не окажут существенное влияние на отток денежных средств и финансовое положение дел.

Налоговые риски. Условные налоговые обязательства

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.

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

В 2018 и 2017 годах Группа осуществляла сделки с взаимозависимыми лицами, которые в соответствии с законодательством должны признаваться контролируемыми. Группа уведомила налоговые органы о наличии контролируемых сделок за 2018 и 2017 годы. По оценке руководства Группы, риск возникновения дополнительных обязательств по уплате налогов в результате данной работы низкий.

Кроме того, Группа приобретает работы и услуги у различных поставщиков, которые несут полную ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) учета. Вместе с тем, с учетом существующей практики, в случае, если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с несоблюдением налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы.

Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий в отношении закупок от таких поставщиков, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате.

Руководство Группы не отразило резерв по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с такими поставщиками невозможно, в виду многообразия подходов по определению нарушения налогового законодательства.

По мнению руководства, исход судебных разбирательств по налоговым спорам не окажет существенного отрицательного влияния на результаты деятельности Группы, за исключением убытков, зарезервированных по состоянию на 31 декабря 2017 года в сумме 57 940 тыс. руб.

Вопросы охраны окружающей среды

В настоящее время в России ужесточается природоохранное законодательство и продолжается пересмотр позиции государственных органов Российской Федерации относительно обеспечения его соблюдения. Группа проводит периодическую оценку своих обязательств, связанных с охраной окружающей среды. По мере выявления обязательств они незамедлительно отражаются в отчетности. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменения существующего законодательства и нормативных актов, а также в результате судебной практики не могут быть оценены с достаточной степенью надежности, хотя и могут оказаться значительными. Руководство Группы считает, что в условиях существующей системы контроля за соблюдением действующего природоохранного законодательства не имеется значительных обязательств, возникающих в связи с нанесением ущерба окружающей среде.

Гарантии по выполненным работам

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение периода до трех лет с момента реализации соответствующего объекта.

На основе проведенного анализа Группа оценила, что вероятность того, что строительно-монтажные работы, выполненные в отчетном периоде, могут не отвечать указанным в договоре критериям качества и потребуют дополнительных работ по устранению недостатков, является низкой.

29. Связанные стороны

Юридические и физические лица, которые имеют право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящиеся на акции, составляющие уставный капитал - ЗАО «Проффинанс» (97%).

В 2018 году члены Совета директоров (наблюдательного совета или другого коллегиального органа управления) – Черкасов М.А., Долин А.В., Забродин А.А., Тхор С.В., Ротенберг Б.Р., Коломейцев А.В., Букин Ю.Б., Козерук А.Н, Царькова И.П. В отчетном периоде вознаграждений членам Совета директоров не производилось. Заработная плата и премиальные выплаты составили 53 100 тыс. руб. Долгосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу отсутствуют. Компенсационные выплаты не производились.

В 2017 году члены Совета директоров (наблюдательного совета или другого коллегиального органа управления) – Черкасов М.А., Долин А.В., Забродин А.А., Тхор С.В., Ротенберг Б.Р., Коломейцев А.В., Букин Ю. Б. В отчетном периоде вознаграждений членам Совета

директоров не производилось. Начисления ключевому управленческому персоналу в 2017 году составили 20 900 тыс. руб. Долгосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу отсутствуют. Компенсационные выплаты не производились.

В 2017 году - Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор Долин А.В., 8 февраля 2018 года генеральным директором решением Совета директоров назначен Козерук А.Н.

Информация об объемах операций со связанными сторонами, а также о сальдо расчетов с ними приведена в таблицах ниже:

Операции со связанными сторонами

тыс. руб.

Компании под общим контролем с Группой

Выручка от оказания услуг

Выручка от продажи товарно-материальных ценностей

	2018	2017
Выручка от оказания услуг	1 518 605	3 681 412
Выручка от продажи товарно-материальных ценностей	302	379
	1 518 907	3 681 791

Компании под общим контролем с Группой

Закупки товарно-материальных ценностей

	2018	2017
Закупки товарно-материальных ценностей	756 032	650 716
	756 032	650 716

Расчеты со связанными сторонами

тыс. руб.

Задолженность связанных сторон

Компании под общим контролем с Группой

Торговая и прочая дебиторская задолженность

Резерв под обесценение дебиторской задолженности

Задолженность по инвестиционному взносу, признанная в составе запасов

Резерв под обесценение задолженности по

инвестиционному взносу, признанной в составе запасов

	На 31 декабря 2018 года	На 31 декабря 2017 года
Торговая и прочая дебиторская задолженность	442 985	517 176
Резерв под обесценение дебиторской задолженности	(28 975)	(28 975)
Задолженность по инвестиционному взносу, признанная в составе запасов	419 008	419 008
Резерв под обесценение задолженности по инвестиционному взносу, признанной в составе запасов	(419 008)	(419 008)
	414 010	488 201

Задолженность перед связанными сторонами

Материнская компания

Торговая и прочая кредиторская задолженность

Компании под общим контролем с Группой

Торговая и прочая кредиторская задолженность

Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(73 977)	(65 053)
	(73 977)	(65 053)

По состоянию на 31 декабря 2018 и 31 декабря 2017 года у Группы нет поручительств, выданных за связанные стороны (Примечание 27).

30. События после отчётной даты

После отчетной даты Группа погасила кредиты на общую сумму 500 000 тыс.руб, получены кредиты от АО «НС БАНК» и АО КБ «ЛОКО-БАНК» в общей сумме 738 000 тыс. руб.

10 июля 2019 года Группа подписала кредитное соглашение с АО «Россельхозбанк» об открытии кредитной линии на сумму 200 млн руб, а также получила банковскую гарантию от АО «Россельхозбанк» в сумме лимита 1 290 млн руб. по исполнению обязательств по строительным работам.

31. Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

<i>тыс. руб.</i>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Операционная прибыль (убыток)	695 367	(1 636 650)
Плюс амортизация основных средств и нематериальных активов	362 638	392 765
Плюс убыток/минус восстановления убытка от обесценения запасов	(186 285)	648 661
Плюс убыток от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности и займов выданных	68 665	911 265
Плюс расходы/минус восстановление по резервам по судебным разбирательствам	(81 967)	588 692
Скорректированная EBITDA	<u>858 418</u>	<u>904 733</u>