

Группа «Проект-Град»

Консолидированная финансовая отчетность и
аудиторское заключение независимого аудитора
за 2019 и 2018 годы

ГРУППА «ПРОЕКТ-ГРАД»

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	3
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА	4
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	7
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	8
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ	9
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	10
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	
1. ОРГАНИЗАЦИЯ	11
2. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	11
3. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ИСТОЧНИКИ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ В ОЦЕНКАХ	24
4. ВЫРУЧКА	24
5. ОБЩИЕ, АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	24
6. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ	25
7. ФИНАНСОВЫЕ РАСХОДЫ	25
8. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ДОХОДЫ / (РАСХОДЫ), НЕТТО	25
9. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ	25
10. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	26
11. ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	26
12. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	27
13. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	29
14. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И ПРЕДОПЛАТЫ	30
15. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ	30
16. АКЦИОНЕРНЫЙ КАПИТАЛ	30
17. ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	31
18. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	32
19. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ	32
20. ОПЕРАЦИОННАЯ АРЕНДА	32
21. ФИНАНСОВАЯ АРЕНДА	33
22. ИНВЕСТИЦИИ В АССОЦИИРОВАННЫЕ КОМПАНИИ	33
23. ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ	34
24. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	35
25. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ	36
26. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	37

ГРУППА «ПРОЕКТ-ГРАД»

ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 И 2018 ГОДЫ

Руководство отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности Группы «Проект-Град», достоверно отражающей финансовое положение АО «Проект-Град» и его дочерних организаций («Группа») по состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 годов, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за годы, закончившиеся на эти даты, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- обеспечение правильного выбора и применение принципов учетной политики;
- представление информации, в т.ч. данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и понятность такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные сделки, а также прочие события или условия оказывают на консолидированное финансовое положение и консолидированные финансовые результаты деятельности Группы;
- оценку способности Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и поддержание эффективной и надежной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить сделки Группы, а также предоставить на любую дату информацию достаточной точности о консолидированном финансовом положении Группы и обеспечить соответствие консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета стран, в которых зарегистрированы компании Группы;
- принятие всех разумно возможных мер по обеспечению сохранности активов Группы; и
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

Консолидированная финансовая отчетность Группы за 2019 и 2018 годы была утверждена руководством 14 августа 2020 года.

От имени руководства

Генеральный директор

14 августа 2020 года



А.С. Соколов

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам и Совету Директоров акционерного общества «Проект-Град»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности акционерного общества «Проект-Град» (ОГРН 1115003009010, место нахождения: 108814, город Москва, поселение Сосенское, поселок Коммунарка, дом 35, корпус 2), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 года, консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за 2019 и 2018 годы, консолидированных отчетов о движении денежных средств и изменениях в собственном капитале за 2019 и 2018 годы, а также примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая годовая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года, а также ее консолидированные финансовые результаты деятельности и консолидированное движение денежных средств за 2019 и 2018 годы в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе "Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности" нашего отчета. Мы независимы от Группы в соответствии с этическими требованиями, соответствующими правилам независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексу профессиональной этики аудиторов, соответствующему Кодексу профессиональной этики бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики профессиональных бухгалтеров, и мы выполнили другие наши этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы считаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими для выражения нашего мнения с оговоркой.

Ответственность руководства и Совета Директоров аудируемого лица за годовую консолидированную финансовую отчетность

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

При подготовке годовой 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.

Совет директоров несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой 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;
- б) 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;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица 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 годовой 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;

д) проводим оценку представления годовой консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;

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

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 аудиту,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение независимого аудитора



В.В. Саламатина

Аудиторская организация:

ООО «Скоуп»

ОГРН 1187746409751

Место нахождения: 119180, город Москва, ул. Большая Полянка, дом 7/10, стр. 1, этаж 3, помещение I, комната 10

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)
основной регистрационный номер (ОРНЗ) 12006079975

14 августа 2020 года

ГРУППА «ПРОЕКТ-ГРАД»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2019 И 2018 ГОДОВ (в миллионах российских рублей)

Активы	Прим.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	1 января 2018 года
Внеоборотные активы				
Инвестиционная недвижимость	10	61 178	53 515	53 477
Основные средства		5	6	6
Долгосрочные финансовые вложения	13	6 246	13 671	15 189
Долгосрочная дебиторская задолженность по финансовой аренде	21	3 287	2 747	1 816
Инвестиции в ассоциированные организации	22	4 774	5 395	5 271
Отложенные налоговые активы	12	180	404	273
Итого внеоборотные активы		75 670	75 738	76 032
Оборотные активы				
Прочие запасы		-	-	65
Краткосрочные финансовые вложения	13	7 240	1 542	124
Краткосрочная дебиторская задолженность по финансовой аренде	21	7	7	4
Дебиторская задолженность и предоплаты	14	229	207	173
Налог на прибыль к возмещению		12	8	7
Денежные средства и их эквиваленты	15	21	45	57
Итого оборотные активы		7 509	1 809	430
Итого активы		83 179	77 547	76 462
Капитал и резервы				
Акционерный капитал	16	46	46	46
Нераспределенная прибыль		66 527	61 971	53 024
Итого собственный капитал		66 573	62 017	53 070
Неконтролирующая доля	25	4 087	4 152	3 351
Итого капитал		70 660	66 169	56 421
Долгосрочные обязательства				
Долговые обязательства	17	53	116	266
Отложенные налоговые обязательства	12	11 870	10 604	10 436
Итого долгосрочные обязательства		11 923	10 720	10 702
Краткосрочные обязательства				
Авансы полученные		8	11	378
Долговые обязательства	17	115	58	42
Торговая и прочая кредиторская задолженность	18	473	564	8 896
Резервы предстоящих расходов	19	-	25	23
Итого краткосрочные обязательства		596	658	9 339
Итого обязательства		12 519	11 378	20 041
Итого собственный капитал и обязательства		83 179	77 547	76 462

ГРУППА «ПРОЕКТ-ГРАД»**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ
И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ
ЗА 2019 И 2018 ГОДЫ
(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	2019 год	2018 год
Выручка	4	76	57
Валовая прибыль		76	57
Общие, административные и коммерческие расходы	5	(771)	(571)
Прочие операционные доходы / (расходы), нетто	8	(21)	(87)
Прибыль / (убыток) от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	10	8 196	(109)
(Убыток)/прибыль от реализации инвестиционной недвижимости		(347)	174
Операционная прибыль/(убыток)		7 133	(536)
Финансовые доходы	6	553	1 600
Финансовые расходы	7	(1 066)	(11)
Прибыль (убыток) от инвестиций в ассоциированные компании		(622)	123
Прибыль до налогообложения		5 998	1 176
Расход по налогу на прибыль	9	(1 507)	(69)
Прибыль за год		4 491	1 107
Приходящаяся на:			
Акционеров материнской организации		4 556	306
Неконтролирующие доли участия	25	(65)	801
Итого совокупный доход за год		4 491	1 107

ГРУППА «ПРОЕКТ-ГРАД»**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ
ЗА 2019 И 2018 ГОДЫ
(в миллионах российских рублей)**

	Акцио- нерный капитал	Нераспре- деленная прибыль	Собственный капитал акционеров материнской Компании	Неконтроли- рующая доля	Итого капитал
1 января 2018 года	46	53 024	53 070	3 351	56 421
Прибыль за год	-	306	306	801	1 107
Списание объявленных дивидендов	-	8 641	8 641	-	8 641
31 декабря 2018 года	46	61 971	62 017	4 152	66 169
Прибыль за год	-	4 556	4 556	(65)	4 491
31 декабря 2019 года	46	66 527	66 573	4 087	70 660

ГРУППА «ПРОЕКТ-ГРАД»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА 2019 И 2018 ГОДЫ (в миллионах российских рублей)

	Прим.	2019 год	2018 год
Операционная деятельность			
Прибыль за год		4 491	1 107
Корректировки:			
Расход по налогу на прибыль	9	1 507	69
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	10, 11	(8 196)	109
(Убыток) / прибыль от реализации инвестиционной недвижимости		347	(174)
Амортизация		1	1
Финансовые доходы	6	(553)	(1 600)
Финансовые расходы	7	1 066	11
Прибыль / (убыток) от инвестиций в ассоциированные компании		622	(123)
Прочие		1	(3)
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале		(714)	(597)
Увеличение предоплат и дебиторской задолженности		(23)	(34)
Уменьшение объектов инвестиционной недвижимости		-	268
Уменьшение прочих запасов		-	66
Уменьшение торговой и прочей кредиторской задолженности		(115)	(41)
Уменьшение / (увеличение) дебиторской задолженности по финансовой аренде		11	(520)
Поток денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(841)	(858)
Налог на прибыль уплаченный		(24)	(49)
Проценты уплаченные		-	(31)
Проценты полученные		777	346
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		(88)	(592)
Инвестиционная деятельность			
Финансовые вложения		(3 700)	(2 094)
Погашение финансовых вложений		3 594	3 030
Приобретение инвестиционной недвижимости		-	(664)
Выбытие инвестиционной недвижимости		186	423
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности		80	695
Финансовая деятельность			
Долговые обязательства	17	22	67
Погашение долговых обязательств	17	(38)	(182)
Чистый отток денежных средств от финансовой деятельности		(16)	(115)
Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов		(24)	(12)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		45	57
Денежные средства и их эквиваленты на конец года		21	45

ГРУППА «ПРОЕКТ-ГРАД»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 И 2018 ГОДЫ **(в миллионах российских рублей)**

1. ОРГАНИЗАЦИЯ

АО «Проект-Град» (далее – «Компания») и его дочерние предприятия (далее – «Группа») представляют собой акционерные общества и общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в Российской Федерации (РФ). Материнской организацией Группы является АО «Авгур Эстейт», зарегистрированное в Российской Федерации (РФ). По состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 годов стороной, обладающей конечным контролем, являлся Михаил Сафарбекович Гуцериев.

Основной деятельностью Группы является сдача в аренду земельных активов. Группа получает доход главным образом от сдачи внаем собственного недвижимого имущества, а также от предоставления посреднических услуг, связанных с недвижимым имуществом.

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» 24 декабря 2019 года присвоило рейтинг ООО «А101» на уровне ruA-, прогноз по рейтингу – стабильный.

По состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 годов, 1 января 2018 года, зарегистрированный офис Компании находится по адресу: 108814, город Москва, поселение Сосенское, поселок Коммунарка, дом 35, корпус 2.

Группа ведет свою деятельность в Российской Федерации. По состоянию на каждую из отчетных дат Группа состояла из следующего количества компаний: на 31 декабря 2019 года: 22 компании, 31 декабря 2018 года: 21 компания, 1 января 2018 года: 20 компаний. Основные дочерние предприятия группы указаны в Примечании 25.

Заявление о соответствии

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за 2019 и 2018 годы была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО»), которые были применены Группой впервые. Датой перехода на МСФО является 1 января 2018 года. Ранее Группа не готовила консолидированную финансовую отчетность согласно МСФО.

Все компании Группы ведут бухгалтерский учет в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (далее – «РСБУ»). РСБУ существенно отличаются от стандартов МСФО. В связи с этим в консолидированную финансовую информацию, которая была подготовлена на основе форм российской бухгалтерской информации компаний, были внесены соответствующие корректировки, необходимые для представления данной консолидированной финансовой информации в соответствии с МСФО.

В МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» («МСФО 1») определены процедуры, которым Группа должна следовать при первом применении МСФО для подготовки консолидированной финансовой отчетности. Группа должна разработать учетную политику с учетом МСФО, действующих на отчетную дату составления ее первой годовой консолидированной финансовой отчетности по МСФО (31 декабря 2019 года), и применять ее ретроспективно для определения вступительного отчета о финансовом положении по МСФО на дату ее перехода (1 января 2018 года). При подготовке консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО 1 Группа применила обязательные исключения из этого общего правила и не применила каких-либо исключений, применяемых по усмотрению.

Поскольку до перехода на МСФО Группа не готовила сводную финансовую отчетность, раскрытие влияния применения МСФО на показатели капитала и чистой прибыли Группы, которое требуется в соответствии с МСФО 1, не приводится.

2. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

2.1. Основы подготовки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения, что Группа будет продолжать деятельность в обозримом будущем.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 И 2018 ГОДЫ
(в миллионах российских рублей)

Данная консолидированная финансовая отчетность представлена в миллионах российских рублей, если не указано иное.

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципами учета по исторической стоимости, за исключением инвестиционной недвижимости, которая учитывается по справедливой стоимости на каждую отчетную дату, как поясняется ниже.

Справедливая стоимость отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки, независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или полученной расчетным путем с использованием другой методики оценки. При оценке справедливой стоимости актива или обязательства, Группа учитывает характеристики актива или обязательства, если участники рынка учитывали бы такие характеристики при формировании цены актива или обязательства на дату оценки. Для проведения оценки по справедливой стоимости и/или раскрытия информации в отношении оценки справедливой стоимости, справедливая стоимость в данной консолидированной финансовой отчетности определяется вышеуказанным способом.

Кроме того, для целей подготовки консолидированной финансовой отчетности, оценка справедливой стоимости классифицируется на основании иерархии справедливой стоимости (Уровень 1, 2 или 3). Уровни соответствуют возможности прямого определения справедливой стоимости на основе рыночных данных и отражают значимость исходных данных, использованных при оценке справедливой стоимости в целом:

- исходные данные Уровня 1 представляют собой не требующие корректировок котировки на активных рынках идентичных активов или обязательств, к которым Группа имеет доступ на дату оценки;
- исходные данные Уровня 2, не являются котировками, определенными для Уровня 1, но которые наблюдаемы на рынке для актива или обязательства либо напрямую, либо косвенно; и
- исходные данные Уровня 3 представляют собой ненаблюдаемые исходные данные по активу или обязательству.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе данных бухгалтерского учета Компании и ее консолидированных предприятий, скорректированных соответствующим образом с целью приведения в соответствие с МСФО.

Функциональная валюта

Статьи финансовой отчетности каждого из предприятий Группы измеряются в валюте основной экономической среды, в которой предприятие функционирует («функциональная валюта»). Функциональная валюта всех компаний Группы – российский рубль («руб.»). Валюта представления данной консолидированной финансовой отчетности – российский рубль. Все значения округлены до целых миллионов рублей, если не указано иное.

Взаимозачет

Финансовый актив и финансовое обязательство зачитываются, и в отчете о финансовом положении отражается сальдированная сумма, только если Группа имеет юридически закрепленное право осуществить зачет признанных в балансе сумм и намеревается либо произвести зачет по сальдированной сумме, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно. Доходы и расходы не взаимозачитываются в консолидированном отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе, за исключением случаев, когда это требуется или разрешается стандартом бухгалтерского учета или соответствующей интерпретацией, при этом такие случаи отдельно раскрываются в учетной политике Группы.

2.2. Новые и пересмотренные МСФО, примененные впервые

Действующие на 1 января 2019 года и новые стандарты и интерпретации, поправки к существующим стандартам, которые являются обязательными к применению для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2019 года, Группа применила по отношению к консолидированной финансовой отчетности по МСФО за 2019 и 2018 годы и ретроспективно

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 И 2018 ГОДЫ
(в миллионах российских рублей)

для определения вступительного отчета о финансовом положении по МСФО на дату ее перехода (1 января 2018 года):

- КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении расчета налога на прибыль» (выпущен 7 июня 2017 года)
Интерпретация (IFRIC) 23 «Неопределенности в сфере налогообложения прибыли». Данная интерпретация разъясняет, что компании должны для целей расчета текущего и отложенного налога применять трактовки налоговых неопределенностей, которые с высокой степенью вероятности будут приняты налоговыми органами. Указанная интерпретация не оказала существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.
- Характеристики досрочного погашения, предполагающего отрицательную компенсацию – Поправки к МСФО (IFRS) 9 (выпущены 12 октября 2017 года)
Поправка к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» под названием «Досрочно погашаемые финансовые инструменты с отрицательной компенсацией». Данная поправка касается финансовых активов, имеющих опцию досрочного погашения, условия которой таковы, что долговой инструмент досрочно погашается в размере переменной величины, которая может быть как больше, так и меньше, чем оставшаяся непогашенная величина контрактных денежных потоков, и разрешает квалифицировать такие инструменты либо по амортизированной стоимости, либо по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Указанная поправка не оказала существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы в силу отсутствия описанных выше инструментов.
- «Изменения в пенсионных планах, ограничения и взаимозачеты» – Поправки к МСФО (IAS) 19 (выпущены 7 февраля 2018 года)
Поправка в МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам» под названием «Изменение пенсионного плана, его сокращение или урегулирование (погашение)». Данная поправка устанавливает порядок определения пенсионных расходов в случае возникновения изменений в пенсионных планах с установленными выплатами. Указанная поправка не оказала существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы в силу отсутствия описанных выше пенсионных планов.
- «Долгосрочные вложения в ассоциированных организациях и совместных предприятиях» – Поправки к МСФО (IAS) 28 (выпущены 12 октября 2017 года)
- Ежегодные усовершенствования Международных стандартов финансовой отчетности, 2015–2017 гг. – Поправки к МСФО (IFRS) 3, МСФО (IFRS) 11, МСФО (IAS) 12 и МСФО (IAS) 23 (выпущены 12 декабря 2017 года).
- МСФО (IFRS) 16 «Аренда».

Указанные стандарты и поправки к стандартам не оказали существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

2.3. Новые и пересмотренные МСФО, выпущенные, но еще не вступившие в силу

Наименование	Объект	Применимы к годовым отчетным периодам, начинающимся не ранее
Поправки к МСФО (IFRS) 3 Поправки в МСФО (IFRS) 1 и МСФО (IAS) 8	Объединение бизнеса	1 января 2020 года
Поправки ссылок на Концептуальные основы МСФО МСФО 17	Определение существенности Обновления ссылок на или с Концептуальных основ МСФО на МСФО стандарты Договоры страхования	1 января 2020 года 1 января 2021 года
Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 7	Реформа базовой процентной ставки	1 января 2020 года
Поправки к МСФО (IAS) 1 (в рамках проекта по формированию Ежегодных улучшений МСФО циклов 2010-2012 гг.)	Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных	1 января 2022 года

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 И 2018 ГОДЫ
(в миллионах российских рублей)

МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 (поправки)	Продажа или передача активов между инвестором и его ассоциированной организацией или в рамках совместного предприятия	Не определена
--	--	---------------

Ожидается, что вышеупомянутые изменения не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы в будущем.

2.4. Принципы консолидации

Настоящая консолидированная финансовая отчетность включает отчетность Компании и предприятий (включая специально структурированные предприятия), контролируемых Компанией и ее дочерними организациями. Предприятие считается контролируемым в случае, если Компания:

- имеет властные полномочия в отношении предприятия – объекта инвестиций;
- имеет права/ несет риски по переменным результатам деятельности предприятия-объекта инвестиций; и
- может использовать властные полномочия в отношении предприятия-объекта инвестиций с целью воздействия на величину переменного результата.

Компания проводит оценку наличия у нее контроля над объектом инвестиций, если факты и обстоятельства указывают на то, что произошли изменения в одном или более из трех элементов контроля, перечисленных выше.

Если Компании не принадлежит большинство голосующих акций объекта инвестиций, то она имеет властные полномочия в отношении предприятия – объекта инвестиций в случае, когда Компании принадлежит достаточно прав голоса, чтобы предоставить ей возможность единолично управлять значимой деятельностью предприятия – объекта инвестиций. Компания рассматривает все значимые факты и обстоятельства при оценке того, достаточно ли у нее прав голоса, чтобы обладать полномочиями влиять на предприятие-объект инвестиций, включая:

- долю акций Компании с правом голоса по сравнению с долей и распределением голосов других держателей;
- потенциальные права голоса, принадлежащие Компании, другим держателям голосов или другим сторонам;
- права, вытекающие из других договорных соглашений; и
- любые дополнительные факты и обстоятельства, указывающие на то, что Компания имеет или не имеет возможность управлять значимой деятельностью в момент, когда необходимо принять управленческое решение, в том числе, распределение голосов на предыдущих собраниях акционеров.

Консолидация дочерней организации начинается тогда, когда Компания получает контроль над дочерней организацией и прекращается в момент утраты контроля над ней. В частности, доходы и расходы дочерней организации, приобретенной или проданной в течение года, включаются в консолидированный отчет о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе с момента получения Компанией контроля и до даты, на которую Компания перестает контролировать эту дочернюю организацию.

Прибыль или убыток и каждый компонент прочего совокупного дохода распределяется между акционерами Компании и неконтролирующими долями. Общий совокупный доход дочерних организаций распределяется между акционерами Компании и неконтролирующими долями, даже если это ведет к возникновению отрицательного остатка по неконтролирующим долям.

При необходимости в финансовую отчетность дочерних предприятий вносятся корректировки для приведения используемых ими принципов учетной политики в соответствие с принципами учетной политики Группы.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 И 2018 ГОДЫ
(в миллионах российских рублей)

Все внутригрупповые активы и обязательства, собственный капитал, прибыль, убытки и движение денежных средств по операциям между предприятиями Группы при консолидации исключаются.

Неконтролирующие доли

Неконтролирующие доли представляют собой доли участия в капитале дочерней организации, не относимые прямо или косвенно на Компанию.

Неконтролирующие доли представляются в консолидированном отчете о прибылях и убытках отдельно, а в консолидированном отчете о финансовом положении – в составе собственного капитала, отдельно от акционерного капитала материнской организации.

Изменения доли участия Группы в существующих дочерних организациях

Изменения долей участия Группы в дочерних организациях, не приводящие к потере Группой контроля над дочерними организациями, учитываются в собственном капитале. Балансовая стоимость долей Группы и неконтрольных долей владения в дочерней организации корректируется с учетом изменения соотношения этих долей. Любые разницы между суммой, на которую корректируются неконтрольные доли, и справедливой стоимостью уплаченного или полученного вознаграждения отражаются в собственном капитале акционеров Компании.

В случае утраты Группой контроля над дочерней организацией прибыль или убыток рассчитывается как разница между (1) справедливой стоимостью полученного вознаграждения и справедливой стоимостью оставшейся доли и (2) балансовой стоимостью активов (включая гудвил) и обязательств дочерней организации, а также неконтрольных долей. Рассчитанная прибыль или убыток отражается в консолидированном отчете о прибылях и убытках, за исключением случаев, когда утрата контроля происходит в рамках нерыночной сделки с компаниями, находящимися под общим контролем с Группой – в этом случае прибыль или убыток отражается напрямую через капитал. Суммы, ранее признанные в составе прочего совокупного дохода, относящиеся к такой дочерней организации, учитываются, как если бы Группа напрямую продала соответствующие активы или обязательства дочерней организации (т.е. реклассифицируются в прибыли или убытки или переводятся в другую категорию капитала, как предусмотрено/разрешено применимыми МСФО). Справедливая стоимость оставшихся инвестиций в бывшую дочернюю организацию на дату утраты контроля принимается в качестве справедливой стоимости при первоначальном признании, или (в применимых случаях) в качестве первоначальной стоимости инвестиций в ассоциированную организацию или совместное предприятие.

Инвестиции в ассоциированные организации

Ассоциированная организация – это организация, на деятельность которой Группа имеет значительное влияние. Значительное влияние – это полномочие участвовать в принятии решений по финансовой и операционной политике объекта инвестиций, но не контролировать или совместно контролировать эту политику.

Факторы, учитываемые при определении наличия значительного влияния, аналогичны факторам, учитываемым при определении наличия контроля над дочерними организациями. Ассоциированные компании первоначально признаются в консолидированном отчете о финансовом положении по себестоимости. Впоследствии ассоциированные компании учитываются по методу долевого участия, согласно которому доля Группы в прибылях и убытках ассоциированной компании после приобретения, и ее прочем совокупном доходе, признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (за исключением убытков, превышающих инвестиции Группы в ассоциированные компании, если у Группы нет обязательств по возмещению этих убытков).

Отчет о прибыли или убытке отражает долю Группы в результатах деятельности ассоциированной организации. Изменения ПСД таких объектов инвестиций представляются в составе ПСД Группы. Кроме того, если имело место изменение, непосредственно признанное в собственном капитале ассоциированной организации, Группа признает свою долю такого изменения и раскрывает этот факт, когда это применимо, в отчете об изменениях в собственном капитале. Нереализованные прибыли и убытки, возникающие по операциям

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 И 2018 ГОДЫ
(в миллионах российских рублей)

Группы с ассоциированной организацией, исключены в той степени, в которой Группа имеет долю участия в ассоциированной организации. Доля Группы в прибыли или убытке ассоциированной организации и совместного предприятия представлена непосредственно в отчете о прибыли или убытке за рамками операционной прибыли.

Финансовая отчетность ассоциированной организации составляется за тот же отчетный период, что и финансовая отчетность Группы. В случае необходимости в нее вносятся корректировки с целью приведения учетной политики в соответствие с учетной политикой Группы.

После применения метода долевого участия Группа определяет необходимость признания дополнительного убытка от обесценения по своей инвестиции в ассоциированную организацию. На каждую отчетную дату Группа устанавливает наличие объективных подтверждений обесценения инвестиций в ассоциированную организацию. В случае наличия таких подтверждений Группа рассчитывает сумму обесценения как разницу между возмещаемой суммой ассоциированной организации и ее балансовой стоимостью и признает убыток в отчете о прибыли или убытке в статье «Доля в прибыли ассоциированной организации».

В случае потери значительного влияния над ассоциированной организацией Группа оценивает и признает оставшиеся инвестиции по справедливой стоимости. Разница между балансовой стоимостью ассоциированной организации на момент потери значительного влияния и справедливой стоимостью оставшихся инвестиций, и поступлениями от выбытия признается в составе прибыли или убытка.

Приобретение компаний, не отвечающих определению бизнеса

В случаях, когда Группа приобретает контроль над предприятием, не отвечающим определению бизнеса, у компании, находящейся под общим контролем с Группой, активы и обязательства такого предприятия принимаются Группой к учету в момент получения контроля по их соответствующей справедливой стоимости. Разница между принятыми к учету чистыми активами и справедливой стоимостью уплаченного вознаграждения относится напрямую на капитал Группы.

2.5. Признание выручки

Выручка от сдачи имущества в аренду

Выручка от сдачи имущества в аренду отражается в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе линейным методом на протяжении всего срока аренды. Первоначальные прямые затраты, связанные с согласованием условий договора операционной аренды и его оформлением, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду актива и признаются равномерно в течение срока аренды.

Сумма условной арендной платы, сопутствующих вознаграждений, полученных в соответствии с договорами аренды, отражается в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе по мере возникновения как неотъемлемая часть общей арендной платы.

2.6. Иностранная валюта

При подготовке финансовой отчетности каждой компании Группы операции в валютах, отличающихся от функциональной валюты («иностранные валюты»), отражаются по обменному курсу на дату операции. Денежные статьи, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются по соответствующему валютному курсу на дату составления отчетности. Неденежные статьи, учитываемые по справедливой стоимости, выраженной в иностранной валюте, подлежат пересчету по обменным курсам, действовавшим на дату определения справедливой стоимости. Неденежные статьи, отраженные по исторической стоимости, выраженной в иностранной валюте, не пересчитываются.

Курсовые разницы по денежным статьям, возникающие в результате изменения курсов валют, отражаются в прибылях и убытках в периоде их возникновения.

2.7. Затраты по кредитам и займам

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или созданием активов, для подготовки которых к запланированному использованию или продаже необходимо значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут готовы к запланированному использованию или продаже.

Группа применяет освобождение от капитализации затрат по займам, связанных с инвестиционной недвижимостью, которая учитывается по справедливой стоимости.

Доходы, полученные в результате временного инвестирования полученных заемных средств до момента их расходования на приобретение квалифицируемых активов, вычитается из расходов на привлечение заемных средств.

Все прочие затраты по займам отражаются в прибылях или убытках по мере их возникновения.

2.8. Вознаграждения работникам

Краткосрочные и прочие долгосрочные вознаграждения работникам

Группа признает обязательства по вознаграждению, причитающемуся сотрудникам, в части заработной платы, отпуска, оплаты больничного в том периоде, когда оказана соответствующая услуга, в сумме вознаграждения, которое Группа планирует выплатить, без учета эффекта дисконтирования.

Обязательства, признанные в отношении краткосрочных вознаграждений сотрудникам, оцениваются в сумме вознаграждения, которое Группа планирует выплатить за оказанные услуги, без учета эффекта дисконтирования.

Обязательства, признанные в части прочего долгосрочного вознаграждения сотрудникам, признаются по приведенной стоимости ожидаемых будущих платежей за услуги, оказанные сотрудниками по состоянию на отчетную дату.

2.9. Налогообложение

Расходы по налогу на прибыль представляют собой сумму текущего и отложенного налога.

Текущий налог на прибыль

Сумма текущего налога определяется исходя из величины налогооблагаемой прибыли за год. Прибыль до налогообложения отличается от прибыли, отраженной в консолидированном отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе, из-за статей доходов или расходов, подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения в другие отчетные периоды, а также статей, не подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения. Обязательства по текущему налогу на прибыль рассчитываются с использованием ставок налогообложения, введенных законодательством в действие до окончания отчетного периода.

Отложенный налог на прибыль

Отложенный налог на прибыль признается в отношении временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств, отраженных в консолидированной финансовой отчетности, и соответствующими данными налогового учета, используемыми при расчете налогооблагаемой прибыли. Отложенные налоговые обязательства, как правило, отражаются с учетом всех облагаемых временных разниц. Отложенные налоговые активы отражаются с учетом всех вычитаемых временных разниц при условии высокой вероятности наличия в будущем налогооблагаемой прибыли для использования этих временных разниц. Налоговые активы и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы возникают вследствие первоначального признания активов и обязательств в рамках сделок (кроме сделок по объединению бизнеса), которые не влияют ни на налогооблагаемую, ни на бухгалтерскую прибыль. Кроме того, отложенные налоговые обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы возникают в результате первоначального признания гудвила.

Отложенные налоговые обязательства отражаются с учетом налогооблагаемых временных разниц, относящихся к дочерним организациям, ассоциированным организациям, а также совместной деятельности, за исключением случаев, когда Группа имеет возможность контролировать сроки восстановления временной разницы и существует высокая вероятность того, что данная разница не будет восстановлена в обозримом будущем. Отложенные налоговые активы по дочерним организациям, ассоциированным организациям и совместной деятельности признаются при условии высокой вероятности получения в будущем налогооблагаемой прибыли, достаточной для использования вычитаемых временных разниц, и ожидания того, что они будут реализованы в обозримом будущем.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов пересматривается на конец каждого отчетного периода и уменьшается, если вероятность наличия в будущем налогооблагаемой прибыли, достаточной для полного или частичного использования этих активов, более не является высокой.

Отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль рассчитываются с использованием ставок налогообложения (а также положений налогового законодательства), которые были утверждены или практически утверждены законодательством на отчетную дату и, как предполагается, будут действовать в период реализации налогового актива или погашения обязательства.

Оценка отложенных налоговых обязательств и активов отражает налоговые последствия намерений Группы (по состоянию на конец отчетного периода) в отношении способов возмещения или погашения балансовой стоимости активов и обязательств.

Текущий и отложенный налог на прибыль за год

Текущий налог и отложенный налог на прибыль признаются в прибылях или убытках, кроме случаев, когда они относятся к статьям, напрямую отражаемым в составе прочего совокупного дохода или собственного капитала. В этом случае текущие и отложенные налоги также признаются в прочем совокупном доходе или напрямую в капитале соответственно. В случае, когда текущий или отложенный налог возникает в результате первоначального учета сделки по объединению бизнеса, налоговый эффект отражается при учете этих сделок.

2.10. Прочие запасы

Группа классифицирует имеющееся недвижимое имущество в качестве собственных средств, инвестиционной недвижимости или запасов исходя из следующего:

- Инвестиционная недвижимость включает землю и здания (преимущественно сельскохозяйственного назначения), которые не используются Группой в своей деятельности и которые не предназначены для продажи в ходе обычной деятельности, а удерживаются для получения арендного дохода или дохода от прироста стоимости.
- Запасы включают объекты имущества, предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности. Такая недвижимость преимущественно представлена объектами жилой недвижимости, которые Группа строит и намеревается продать до или после завершения строительства. Данная недвижимость учитывается в составе запасов «Недвижимость для продажи».
- Основные средства включают в себя объекты имущества, используемые Группой с целью предоставления товаров или услуг либо для административных целей.

2.11. Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представляют собой объекты, используемые для получения арендной платы, приращения капитала или для обеих этих целей (в том числе такие объекты, находящиеся на стадии строительства). Объекты инвестиционной недвижимости первоначально учитываются по стоимости приобретения, включая затраты на приобретение. Впоследствии они отражаются по справедливой стоимости. Изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости включаются в прибыли или убытки за период, в котором они возникают.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 И 2018 ГОДЫ
(в миллионах российских рублей)

Объект инвестиционной недвижимости списывается с баланса при выбытии или окончательном выводе из эксплуатации, когда более не предполагается получение связанных с ним экономических выгод. Любой доход или убыток от выбытия объекта (разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива) включается в прибыль или убыток за период списания.

При изменении характера использования объектов может происходить смена их классификации. Перевод объектов из состава инвестиционной недвижимости в категорию недвижимость для продажи производится только с момента начала подготовки объекта инвестиционной недвижимости к продаже, включающую в себя преобразование земельных участков и объектов капитального строительства к новому использованию, организацию процесса застройки земельных участков, реконструкции и ремонта объектов капитального строительства. Если Компанией принимается решение о продаже объектов инвестиционной недвижимости без какого-либо преобразования, то перевод объектов из состава инвестиционной недвижимости в категорию недвижимость для продажи не производится. Справедливая стоимость переведенной инвестиционной недвижимости на дату реклассификации становится фактическими затратами по данному объекту для целей его последующего отражения в составе недвижимости для продажи в консолидированной финансовой отчетности.

2.12. Основные средства

Признание и оценка

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

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.

Когда объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой части объекта основных средств, увеличивает балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанной частью, является высокой и ее стоимость можно будет надежно определить. Балансовая стоимость заменённой части списывается. Затраты на текущее обслуживание объектов основных средств признаются в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе в момент их возникновения.

Амортизация

Амортизация начисляется линейным методом. Амортизация исчисляется от амортизируемой величины, которая представляет собой фактическую стоимость актива или иную заменяющую ее величину за вычетом ликвидационной стоимости этого актива.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств следующие:

Здания и сооружения	Свыше 30 лет
Оборудование	От 5 до 7 лет
Автомобили	От 3 до 5 лет

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 И 2018 ГОДЫ
(в миллионах российских рублей)

Объект основных средств списывается в случае продажи или, когда от продолжающегося использования актива не ожидается получения будущих экономических выгод. Доход или убыток от продажи или прочего выбытия объектов основных средств определяется как разница между ценой продажи и балансовой стоимостью этих объектов и признается в прибылях или убытках.

2.13. Обесценение материальных и нематериальных активов

Группа проводит проверку наличия индикаторов обесценения балансовой стоимости материальных и нематериальных активов на каждую отчетную дату. В случае обнаружения любых таких индикаторов рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива с целью определения размера убытка от обесценения (если таковые имеются). В тех случаях, когда невозможно оценить возмещаемую стоимость отдельного актива, Группа оценивает возмещаемую стоимость единицы, генерирующей денежные средства (ЕГДС), к которой относится такой актив.

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования и нематериальные активы, не готовые к использованию, оцениваются на предмет обесценения минимум ежегодно, и чаще, если выявляются признаки возможного обесценения.

Возмещаемая стоимость определяется как наибольшее из двух значений: справедливой стоимости актива за вычетом затрат на реализацию и ценности использования. При оценке ценности использования расчетные будущие потоки денежных средств дисконтируются до текущей стоимости с использованием коэффициента дисконтирования до налогообложения, отражающего текущую рыночную оценку стоимости денег во времени и рисков, присущих данному активу, в отношении которых оценка будущих денежных потоков не корректировалась.

2.14. Резервы предстоящих расходов

Резервы предстоящих расходов отражаются в учете, когда у Группы есть обязательства (юридические или обусловленные нормами делового оборота), возникшие в результате прошлых событий, и существует высокая вероятность того, что Группа должна будет погасить данные обязательства, при этом размер таких обязательств может быть оценен.

Величина резерва предстоящих расходов, отражаемая в учете, представляет собой наилучшую оценку суммы, необходимой для погашения обязательств, определенную на конец отчетного периода с учетом рисков и неопределенностей, характерных для данных обязательств. Если величина резерва предстоящих расходов рассчитывается на основании предполагаемых денежных потоков по погашению обязательств, то резерв предстоящих расходов определяется как дисконтированная стоимость таких денежных потоков (если влияние стоимости денег во времени является существенным).

Если ожидается, что выплаты, необходимые для погашения обязательств, будут частично или полностью возмещены третьей стороной, соответствующая дебиторская задолженность отражается в качестве актива при условии полной уверенности в том, что возмещение будет получено, и наличии возможности для надежной оценки суммы этой дебиторской задолженности.

Условные обязательства и активы

Условные обязательства не признаются в консолидированном отчете о финансовом положении, но раскрываются в консолидированной финансовой отчетности за исключением случая, когда отток средств в результате их погашения маловероятен. Условный актив не признается в консолидированном отчете о финансовом положении, но раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, когда приток экономических выгод вероятен.

2.15. Финансовые инструменты

Финансовые активы и финансовые обязательства отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении Группы на дату перехода права собственности на финансовые активы, финансовые обязательства.

2.16. Финансовые вложения

Классификация

Группа классифицирует свои финансовые вложения по двум следующим категориям оценки:

- Оцениваемые по справедливой стоимости (отражаются через прочий совокупный доход либо через прибыли и убытки);
- Оцениваемые по амортизированной стоимости.

Классификация зависит от бизнес-модели Группы, нацеленной на управление финансовыми вложениями, и от предусмотренных договором денежных потоков.

Для финансовых вложений, оцениваемых по справедливой стоимости, прибыли и убытки будут отражаться либо в составе отчета о прибылях и убытках, либо в составе прочего совокупного дохода.

Группа реклассифицирует долговые инвестиции тогда и только тогда, когда изменяется ее бизнес-модель по управлению этими активами.

Оценка

Финансовые вложения первоначально оцениваются Группой по справедливой стоимости, а также, в случае финансовых вложений, отражаемых не по справедливой стоимости через прибыли и убытки, с учетом транзакционных издержек, напрямую связанных с приобретением финансовых активов.

Транзакционные издержки финансовых вложений, отражаемых по справедливой стоимости через прибыли и убытки, относятся непосредственно на прибыли или убыток.

Для определения справедливой стоимости финансовых вложений на дату Группа определяет вероятность, с которой контрагент в течение некоторого срока может оказаться в состоянии дефолта, а также долю от суммы подверженную кредитному риску при наступлении дефолта контрагента.

Долговые инструменты

Последующая оценка долговых инструментов зависит от бизнес-модели Группы по управлению активами и характеристик денежных потоков актива. Значительная часть долговых инструментов Группы представлена счетами торговой дебиторской задолженности и дебиторской задолженности по займам, оцениваемыми по амортизируемой стоимости с использованием эффективной процентной ставки, поскольку данные инструменты удерживаются в рамках бизнес-модели, нацеленной на получение предусмотренных договорами денежных потоков, являющихся исключительно погашением основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы. Процентный доход от данных финансовых активов включается в состав финансовых доходов, используя метод эффективной процентной ставки. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, признаются непосредственно в составе прибыли или убытка и отражаются в прочих прибылях/убытках.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают остатки денежных средств, денежные депозиты и короткие высоколиквидные инвестиции с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев, по которым можно получить заранее определенные суммы денег, и риск изменения стоимости которых является незначительным.

Обесценение

Финансовые активы Группы, оцениваемые по амортизированной стоимости (представленные денежными средствами и их эквивалентами, торговой и прочей дебиторской задолженностью,

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 И 2018 ГОДЫ
(в миллионах российских рублей)

займами выданными и договорными активами), попадают под правила обесценения МСФО (IFRS) 9. Группа применяет модель ожидаемых кредитных убытков, связанную с ее долговыми инструментами, учитываемыми по амортизированной стоимости. Применяемая методология обесценения зависит от того, произошло ли значительное увеличение кредитного риска. Для торговой и прочей дебиторской задолженности Группа применяет упрощенный подход, разрешенный МСФО (IFRS) 9, который требует признания ожидаемых убытков при первоначальном признании торговой дебиторской задолженности.

Финансовые активы Группы, оцениваемые по справедливой стоимости, представленные займами выданным оценивается по приведенной к дате оценке стоимости платежа, рассчитанной с использованием ставки дисконтирования. Ставка дисконтирования представляет собой:

- ставку, предусмотренную договором, если данная ставка соответствует рыночной;
- рыночную ставку, если ставка, предусмотренная договором, не соответствует рыночной

Рыночная ставка представляет собой средневзвешенную процентную ставку, увеличенную на кредитный риск контрагента.

Средневзвешенная процентная ставка определяется как ставка по кредитам за месяц предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям, в той же валюте, что и оцениваемая задолженность по займу, выданному со сроком предоставления, попадающим в тот же интервал, что и срок, оставшийся на отчетную дату до погашения оцениваемой задолженности.

В случае отсутствия у контрагента рейтинга и отсутствия выпусков облигаций ему присваивается внутренний рейтинг на основе анализа доступной финансовой отчетности заемщика.

Внутренний рейтинг контрагента определяется по результатам оценки:

- 1) вероятности, с которой контрагент в течение некоторого срока может оказаться в состоянии дефолта (коэффициент PD);
- 2) доли от суммы, подверженной кредитному риску, которая может быть потеряна в случае дефолта контрагента (коэффициент LGD).

Значения PD и LGD определяются на основании данных одного из международных рейтинговых агентств в следующем порядке: Moody's, S&P, Fitch, публикуемых на сайте соответствующего агентства в составе ежегодного отчета с применением соответствия уровней рейтингов.

Присвоение внутреннего рейтинга контрагенту по договору займа осуществляется на дату признания займа и пересматривается не реже одного раза в квартал на основании доступной финансовой отчетности заемщика. В случае заключения нового договора займа с контрагентом, которому уже присвоен внутренний рейтинг в текущем квартале, действующий внутренний рейтинг контрагента не пересматривается.

Метод эффективной процентной ставки

Метод эффективной процентной ставки используется для расчета амортизированной стоимости долгового обязательства и распределения процентных доходов на соответствующий период. Эффективная процентная ставка (далее – «ЭПС») – это ставка дисконтирования ожидаемых будущих денежных поступлений (включая все полученные или сделанные платежи по долговому инструменту, являющиеся неотъемлемой частью ЭПС, затраты по оформлению сделки и прочие премии или дисконты) на ожидаемый срок до погашения долгового инструмента или (если применимо) на более короткий срок до балансовой стоимости на момент принятия долгового инструмента к учету.

Прекращение признания финансовых активов

Группа прекращает признание финансовых активов только в случае прекращения договорных прав на денежные потоки по ним или в случае передачи финансового актива и соответствующих рисков и выгод другой стороне. Если Группа не передает и не сохраняет все основные риски и выгоды от владения активом и продолжает контролировать переданный

актив, то она продолжает отражать свою долю в данном активе и связанные с ним возможные обязательства.

2.17. Выпущенные финансовые обязательства и долевыми инструментами

Классификация в качестве обязательства или капитала

Долговые и долевыми финансовые инструменты, выпущенные предприятием Группы, классифицируются как финансовые обязательства или капитал исходя из сути соответствующего договора, а также определений финансового обязательства и долевого инструмента.

Долевыми инструментами

Долевой инструмент – это любой договор, подтверждающий право на долю активов компании после вычета всех ее обязательств. Долевыми инструментами, выпущенными Группой, отражаются в размере поступлений по ним, за вычетом прямых затрат на их выпуск.

Выкуп собственных долевыми инструментами Компании вычитается непосредственно из капитала. Прибыль или убыток, возникающие в результате покупки, продажи, выпуска или аннулирования собственных акций Компании, не отражаются в составе прибылей или убытков.

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства классифицируются либо как финансовые обязательства по справедливой стоимости через прибыль и убыток, либо как прочие финансовые обязательства.

Прочие финансовые обязательства

Прочие финансовые обязательства, включая займы, торговую и прочую кредиторскую задолженность, первоначально отражаются в учете по справедливой стоимости за вычетом транзакционных издержек. В дальнейшем прочие финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Классификация и оценка финансовых обязательств

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» Группа оценивает балансовую стоимость финансовых обязательств по приведенной стоимости фактических и пересмотренных денежных потоков на дату модификации с использованием первоначальной эффективной процентной ставки. Величина корректировки признается в составе прибыли или убытка в качестве дохода или расхода на дату модификации договора.

Прекращение признания финансовых обязательств

Группа прекращает признание финансовых обязательств только в случае их погашения, аннулирования или истечения срока требования по ним. Разница между балансовой стоимостью финансового обязательства, признание которого прекращается, и уплаченным или причитающимся к уплате вознаграждением признается в прибыли или убытке.

2.18. Аренда

В момент заключения договора Группа оценивает, является ли соглашение арендой либо содержит ли оно признаки аренды. Иными словами, Группа определяет, передает ли договор право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

Операционная аренда – Группа в качестве арендодателя

Аренда, по которой Группа не передает практически все риски и выгоды, связанные с владением активом, классифицируются как операционная аренда. Возникающий доход от аренды учитывается линейным методом на протяжении срока аренды и включается в состав выручки в отчете о прибыли или убытке ввиду своего операционного характера. Первоначальные прямые затраты, понесенные в процессе согласования и заключения договоров операционной аренды, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 И 2018 ГОДЫ
(в миллионах российских рублей)

актива и признаются на протяжении срока аренды на той же основе, что и доход от аренды. Условные арендные платежи признаются в качестве выручки в том периоде, в котором они были получены.

Финансовая аренда – Группа в качестве арендодателя

Группа отражает дебиторскую задолженность по арендным платежам в сумме, равной чистым инвестициям в аренду, начиная с даты начала срока аренды. Финансовый доход исчисляется по схеме, отражающей постоянную периодическую норму доходности на балансовую сумму чистых инвестиций. Первоначальные прямые затраты учитываются в составе первоначальной суммы дебиторской задолженности по арендным платежам.

Группа проводит оценку резерва на обесценение чистых инвестиций в аренду с использованием описанной ниже политики, применяемой для оценки резерва на обесценение финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости.

3. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ИСТОЧНИКИ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ В ОЦЕНКАХ

В процессе применения учетной политики Группы, как описано в Примечании 2, руководство должно делать предположения, оценки и допущения в отношении балансовой стоимости активов и обязательств, которые не являются очевидными из других источников. Оценочные значения и лежащие в их основе допущения формируются исходя из прошлого опыта и прочих факторов, которые считаются уместными в конкретных обстоятельствах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Оценки и связанные с ними допущения регулярно пересматриваются. Изменения в оценках отражаются в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, если изменение влияет только на этот период, либо в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, и в будущих периодах, если изменение влияет как на текущие, так и на будущие периоды.

Ниже перечислены существенные допущения помимо тех, где существует неопределенность в оценках, которые руководство Группы использовало при выборе учетной политики Группы и которые наиболее существенно влияют на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

Переоценка инвестиционной недвижимости (Примечание 11)

Для определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на каждую отчетную дату Группа привлекает независимого оценщика. Основные допущения, к которым чувствительна оценка, приведены в Примечании 11.

4. ВЫРУЧКА

	Прим.	2019 год	2018 год
Выручка от сдачи имущества в аренду		76	57
Итого		76	57

5. ОБЩИЕ, АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	Прим.	2019 год	2018 год
Консультационные и прочие профессиональные услуги		502	323
Налог на имущество и земельный налог		258	230
Офисные и амортизационные расходы		9	11
Оплата труда		2	2
Маркетинговые и коммерческие расходы		-	5
Итого		771	571

ГРУППА «ПРОЕКТ-ГРАД»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 И 2018 ГОДЫ (в миллионах российских рублей)

6. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ

	2019 год	2018 год
Финансовый доход по аренде	551	414
Доход от финансовых вложений	-	1 181
Процентный доход по депозитам	2	5
Итого	553	1 600

7. ФИНАНСОВЫЕ РАСХОДЫ

	2019 год	2018 год
Расход от финансовых вложений	(1 056)	-
Проценты к уплате	(10)	(11)
Итого	(1 066)	(11)

8. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ДОХОДЫ / (РАСХОДЫ), НЕТТО

	2019 год	2018 год
Результат от списания дебиторской/ кредиторской задолженности	8	(2)
Прочие расходы / (доходы), нетто	(29)	(85)
Итого прочие операционные расходы	(21)	(87)

9. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

	2019 год	2018 год
Расход по текущему налогу на прибыль	17	153
Расход / (доход) по отложенному налогу	1 490	(85)
Штрафы и прочие расходы по налогу на прибыль	-	1
Итого	1 507	69

Ниже представлена таблица расчета теоретического расхода по налогу на прибыль по МСФО по текущей ставке 20%:

	2019 год	2018 год
Прибыль до налогообложения	5 988	1 176
Теоретическая сумма расходов по налогу на прибыль по ставке 20%	(1 200)	(235)
Теоретическая сумма налога на прибыль ПИФа	(316)	196
Невычитаемые разницы:		
Отложенное налоговое обязательство при покупке компании	-	(21)
Прочие необлагаемые доходы и невычитаемые расходы, нетто	9	(9)
Расходы по налогу на прибыль	(1 507)	(69)

Ставка налога (20%) в таблице выше применима к налогооблагаемой прибыли в Российской Федерации за 2019, 2018 годы.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 И 2018 ГОДЫ
(в миллионах российских рублей)

10. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

	Прим.	Земельные участки	Прочие объекты инвести- ционной недвижимости	Итого
1 января 2018 года		53 437	40	53 477
Приобретение		664	-	664
Выбытие		(249)	-	(249)
Реклассификация в объекты финансовой аренды		(268)	-	(268)
Изменение справедливой стоимости		(110)	1	(109)
31 декабря 2018 года		53 474	41	53 515
Приобретение		-	-	-
Выбытие		(533)	-	(533)
Изменение справедливой стоимости		8 196	-	8 196
31 декабря 2019 года		61 137	41	61 178

Группа владеет объектами инвестиционной недвижимости на правах собственности.

По состоянию на 31 декабря 2019 года балансовая стоимость 77 земельных участков, переданных в залог в качестве обеспечения по кредитным договорам, составила 60 723 млн. руб. (31 декабря 2018 года: 88 земельных участков балансовой стоимостью 52 342 млн. руб.).

11. ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости, основывается на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию. Оценка инвестиционной недвижимости Группы классифицирована в Уровень 3 на основании иерархии справедливой стоимости.

Справедливая стоимость земельных активов определялась сравнительным подходом для каждой отчетной даты по виду разрешенного использования на землю с выделением следующих категорий:

- земли многоэтажного жилищного строительства;
- земли индивидуального жилищного строительства;
- земли промышленного назначения;
- земли сельскохозяйственного назначения.

При этом применялись следующие основные допущения:

- для сравнения были подобраны объекты-аналоги по ряду критериев: условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи (предложения), торг, состав передаваемых прав на объект (для с/х земель), удалённость от МКАД (для земель многоэтажного строительства), разрешенное использование земельного участка, прохождение государственной экспертизы проекта (для земель многоэтажного строительства), расположение в рамках организованного коттеджного поселка (для земель индивидуального жилищного строительства), площадь, расположение относительно автомагистралей (для земель промышленного назначения), дата предложения/ продажи;
- при отличии объекта-аналога и анализируемого земельного участка вносились соответствующие корректировки.

Определенные таким образом стоимости гектара земли по видам разрешенного использования, с указанием площади таких земель в составе инвестиционной недвижимости Группы, на каждую отчетную дату имеют следующие значения:

ГРУППА «ПРОЕКТ-ГРАД»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 И 2018 ГОДЫ (в миллионах российских рублей)

Вид разрешенного использования	31 декабря 2019 года		31 декабря 2018 года		1 января 2018 года	
	млн руб./га	площадь, га	млн руб./га	площадь, га	млн руб./га	площадь, га
Многоэтажного жилищного строительства	36,11	1 347	28,91	1 333	30,20	1 222
Индивидуального жилищного строительства	26,38	349	28,71	392	28,73	388
Промышленного назначения	35,94	83	40,62	83	49,65	90
Сельскохозяйственного назначения	8,12	42	7,77	42	6,78	136

В результате проведенной оценки в 2019 году признана прибыль от изменения справедливой стоимости земельных участков в размере 8 196 млн руб., которая в основном была обусловлена инфраструктурными изменениями региона (2018 год: убыток 109 млн руб.).

Ниже приведен анализ чувствительности в отношении изменения основных допущений:

- при увеличении / (уменьшении) стоимости аналога земли каждой категории разрешенного использования на 200 базисных пунктов прибыль Группы от изменения справедливой стоимости земельных участков выросла бы на 595 млн руб./ снизилась бы на 1 974 млн руб. (2018 года: выросла бы на 546 млн руб./ снизилась бы на 1 573 млн руб.);
- при увеличении / (уменьшении) ставки дисконтирования по земле, предназначенной для многоэтажного жилищного строительства, на 200 базисных пунктов прибыль Группы от изменения справедливой стоимости земельных участков снизилась бы на 8 161 млн. руб./ выросла бы на 9 237 млн. руб. (2018 год: снизилась бы на 7 141 млн. руб./ выросла бы на 6 076 млн. руб.).

12. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	1 января 2018 года
Инвестиционная недвижимость	(11 245)	(9 711)	(9 762)
Инвестиции в ассоциированные организации	(955)	(1 079)	(1 054)
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	(659)	(551)	(364)
Предоплаты и дебиторская задолженность	476	584	935
Налоговые убытки	338	306	259
Прочее	355	251	(177)
Чистые налоговые обязательства	(11 690)	(10 200)	(10 163)

ГРУППА «ПРОЕКТ-ГРАД»**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 И 2018 ГОДЫ**
(в миллионах российских рублей)

Раскрытие движения временных разниц в течение периодов представлено следующим образом:

	Отложенный налоговый актив	Отложенное налоговое обязательство	Итого
1 января 2018 года	273	(10 436)	(10 163)
Отложенный налог при покупке компании	-	(122)	(122)
Доход по отложенному налогу	129	699	828
Расход по отложенному налогу	2	(745)	(743)
31 декабря 2018 года	404	(10 604)	(10 200)
Доход по отложенному налогу	30	356	386
Расход по отложенному налогу	(254)	(1 622)	(1 876)
31 декабря 2019 года	180	(11 870)	(11 690)

ГРУППА «ПРОЕКТ-ГРАД»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 И 2018 ГОДЫ (в миллионах российских рублей)

13. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Долгосрочные финансовые вложения на 31 декабря 2019 года, 31 декабря 2018 года и 1 января 2018 года представлены займами выданными:

	31 декабря 2018 года	Выдано	Погашено	Финансовый доход/расход	Реклассификация	31 декабря 2019 года
Краткосрочные финансовые вложения	1 542	-	(1 669)	140	7 227	7 240
Долгосрочные финансовые вложения	13 671	3 700	(2 702)	(1 196)	(7 227)	6 246
Основная сумма долга	13 336	3 700	(2 184)	(1 709)	(7 211)	5 932
Проценты	335	-	(518)	513	(16)	314
Итого	15 213	3 700	(4 371)	(1 056)	-	13 486
	1 января 2018 года	Выдано	Погашено	Финансовый доход/расход	Реклассификация	31 декабря 2018 года
Краткосрочные финансовые вложения	124	-	(125)	2	1 541	1 542
Долгосрочные финансовые вложения	15 189	2 094	(3 250)	1 179	(1 541)	13 671
Основная сумма долга	14 993	2 094	(2 912)	702	(1 541)	13 336
Проценты	196	-	(338)	477	-	335
Итого	15 313	2 094	(3 375)	1 181	-	15 213

Стоимость финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2019 года была определена с учетом ожидаемых кредитных убытков Группы посредством корректировки ставки дисконтирования на внутренний кредитный рейтинг контрагента. Данный эффект в 2019 году отражен в составе финансового расхода Группы в размере 2 717 млн. руб. и является вероятностной консервативной расчетной оценкой.

ГРУППА «ПРОЕКТ-ГРАД»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 И 2018 ГОДЫ (в миллионах российских рублей)

14. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И ПРЕДОПЛАТЫ

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	1 января 2018 года
Торговая дебиторская задолженность	192	55	74
Предоплаты	12	15	29
Налоги к возмещению	8	84	4
Прочая дебиторская задолженность	17	53	66
Итого	229	207	173

15. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	1 января 2018 года
Денежные средства в кассе и банках	12	27	19
Банковские депозиты	9	18	38
Итого	21	45	57

16. АКЦИОНЕРНЫЙ КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2019 года, 31 декабря 2018 года и 1 января 2018 года объявленный, выпущенный и полностью оплаченный акционерный капитал материнской компании Группы состоит из 59 467 777 (пятьдесят девять миллионов четыреста шестьдесят семь тысяч семьсот семьдесят семь) штук обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 (один) рубль 00 коп. каждая.

По состоянию на 31 декабря 2019 года доли в уставном капитале ряда компаний Группы, совокупные активы которых составляют 65 989 млн. руб. (на 31 декабря 2018 года: 60 749 млн. руб.) переданы в залог в качестве обеспечения по кредитным договорам.

ГРУППА «ПРОЕКТ-ГРАД»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 И 2018 ГОДЫ
(в миллионах российских рублей)

17. ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Сверка обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности

	31 декабря 2018 года	Получено	Погашено	Начисление процентов	Реклассификация	31 декабря 2019 года
Краткосрочные долговые обязательства	58	13	(38)	-	82	115
Долгосрочные долговые обязательства	116	9	-	10	(82)	53
Основная сумма долга	98	9	-	-	(60)	47
Проценты	18	-	-	10	(22)	6
Итого	174	22	(38)	10	-	168
	1 января 2018 года	Получено	Погашено	Начисление процентов	Реклассификация	31 декабря 2018 года
Краткосрочные долговые обязательства	42	27	(11)	-	-	58
Долгосрочные долговые обязательства	266	40	(201)	11	-	116
Основная сумма долга	229	40	(171)	-	-	98
Проценты	37	-	(30)	11	-	18
Итого	308	67	(212)	11	-	174

ГРУППА «ПРОЕКТ-ГРАД»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 И 2018 ГОДЫ (в миллионах российских рублей)

18. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	1 января 2018 года
Торговая кредиторская задолженность	414	554	134
Прочие налоги к уплате	59	10	120
Задолженность по дивидендам	-	-	8 642
Итого	473	564	8 896

19. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ

Группа признает резерв в том случае, если в результате какого-либо события в прошлом у Группы возникло правовое или конструктивное обязательство, величину которого можно надежно оценить, и существует высокая вероятность оттока экономических выгод для урегулирования данного обязательства.

За годы, закончившиеся 31 декабря 2019 и 2018 гг., резервы предстоящих расходов были начислены в следующих суммах:

	Резерв на судебные разбирательства	Итого
1 января 2018 года	23	23
Создание резерва	2	2
31 декабря 2018 года	25	25
Использование резерва	(25)	(25)
31 декабря 2019 года	-	-

20. ОПЕРАЦИОННАЯ АРЕНДА

Группа заключила ряд договоров операционной аренды земельных участков в рамках портфеля инвестиционной недвижимости. Данные договоры аренды заключены на сроки от 1 года до 8 лет. Доход от аренды, признанный Группой в течение года, составил 76 млн. руб. (2018 год: 57 млн. руб.).

Минимальные арендные платежи к получению в будущих периодах по договорам операционной аренды без права досрочного прекращения составляют:

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
В течение 1 года	47	47
Свыше 1 года, но не более 5 лет	73	95
Свыше 5 лет	534	543
Итого	654	685

ГРУППА «ПРОЕКТ-ГРАД»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 И 2018 ГОДЫ (в миллионах российских рублей)

21. ФИНАНСОВАЯ АРЕНДА

Дебиторская задолженность по финансовой аренде на 31 декабря 2019 года составляет 3 294 млн. руб., на 31 декабря 2018 года – 2 754 млн. руб. (на 1 января 2018 года – 1 820 млн. руб.).

Оценочный резерв под кредитные убытки по дебиторской задолженности по финансовой аренде на указанные выше даты не создавался.

Анализ валовых и чистых инвестиций в финансовую аренду по срокам погашения на 31 декабря 2019:

	Менее 1 года	От 1 года до 5 лет	Итого
Валовые инвестиции в аренду	8	5 123	5 131
За вычетом будущего финансового дохода	(6)	(1 831)	(1 837)
Чистые инвестиции в аренду	2	3 292	3 294

Анализ валовых и чистых инвестиций в финансовую аренду по срокам погашения на 31 декабря 2018:

	Менее 1 года	От 1 года до 5 лет	Итого
Валовые инвестиции в аренду	7	5 134	5 141
За вычетом будущего финансового дохода	(6)	(2 381)	(2 387)
Чистые инвестиции в аренду	1	2 753	2 754

22. ИНВЕСТИЦИИ В АССОЦИИРОВАННЫЕ КОМПАНИИ

Группе принадлежит неконтролирующая доля участия в Инвестиционном фонде, позволяющая оказывать значительное влияние на операционную деятельность.

Доля участия Группы в инвестиционной компании по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года составляет 40% (1 января 2018 года: 40%).

Основные показатели финансовой отчетности:

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	1 января 2018 года
Оборотные активы	161	165	267
Внеоборотные активы	11 838	13 416	12 917
Краткосрочные обязательства	(65)	(93)	(6)
Чистые активы (100%)	11 934	13 488	13 178
Доля Группы в чистых активах (40%)	4 774	5 395	5 271

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 И 2018 ГОДЫ
(в миллионах российских рублей)

Финансовый результат ассоциированной компании за 2019 год представлен убытком от продолжающейся деятельности в размере 1 553 млн. руб. (за 2018 год: прибыль от продолжающейся деятельности 310 млн. руб.).

23. ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ

При использовании финансовых инструментов Группа подвергается определенным рискам, к которым относятся следующие:

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

В данном примечании содержится информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, рассматриваются цели, политика и порядок оценки и управления рисками, а также система управления капиталом Группы. Более подробные количественные данные раскрываются в соответствующих разделах настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Управление капиталом

Группа управляет капиталом для обеспечения непрерывной деятельности предприятий Группы в обозримом будущем и одновременной максимизации прибыли акционеров за счет оптимизации соотношения заемных и собственных средств.

Управление валютным риском

Валютный риск представляет собой риск негативного изменения финансовых результатов Группы в связи с изменением курсов обмена валют. Группа осуществляет свою деятельность в российских рублях, соответственно валютные риски отсутствуют.

Денежные активы, номинированные в иностранной валюте, по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года отсутствуют. На 31 декабря 2017 года дебиторская задолженность, номинированная в американских долларах, составила 7 млн. руб.

Управление риском изменения процентных ставок

Деятельность Группы не подвержена риску изменения процентной ставки, поскольку не имеет заимствований или вложений с плавающей процентной ставкой.

Управление кредитным риском

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны ее покупателей и заказчиков или контрагентов по финансовым инструментам; в основном кредитный риск связан с дебиторской задолженностью покупателей и заказчиков, финансовыми вложениями и денежными средствами в банках. Группа не имеет существенных остатков просроченной, но не обесцененной дебиторской задолженности и финансовых вложений.

Дебиторская задолженность организаций

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика. Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый новый покупатель (заказчик) проходит индивидуальную проверку на предмет платежеспособности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты и поставки, действующие в Группе. Данные условия предусматривают, в частности, штрафные санкции в случае просрочки платежа. В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупатели и заказчики разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, срок возникновения и погашения

ГРУППА «ПРОЕКТ-ГРАД»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 И 2018 ГОДЫ

(в миллионах российских рублей)

задолженности, наличие финансовых трудностей в предыдущие периоды. Группа не требует предоставления обеспечения по торговой и прочей дебиторской задолженности.

Дебиторская задолженность Группы не содержит просроченной дебиторской задолженности. Группа анализирует возвратность задолженности на каждую отчетную дату. При наличии признаков невозвратности осуществляется списание в убытки Группы текущего периода.

Управление риском ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет строгий контроль за состоянием ликвидности. Группа использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы удостовериться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях. Так же в Группе осуществляется централизованное управление денежными позициями всех дочерних предприятий с целью постоянного контроля имеющегося в наличии остатка денежных средств.

24. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Остатки по расчетам и сделкам между компаниями Группы «Проект-Град» были исключены при консолидации, и информация о них в этом примечании не раскрывается. Ниже представлена информация о сделках между Группой и ее связанными сторонами, находящимися под общим контролем.

Балансовые остатки компаний Группы со связанными сторонами представлены в таблице ниже:

	<u>31 декабря 2019 года</u>	<u>31 декабря 2018 года</u>	<u>1 января 2018 года</u>
Краткосрочные активы и (обязательства)	46	48	85
Дебиторская задолженность и предоплаты	48	48	85
Долгосрочные кредиты и займы	(2)	-	-
Краткосрочные активы и (обязательства)	18	(142)	(111)
Дебиторская задолженность и предоплаты	65	12	13
Краткосрочные кредиты и займы	(33)	(58)	(42)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	<u>(14)</u>	<u>(96)</u>	<u>(82)</u>
Итого	<u>64</u>	<u>(94)</u>	<u>(26)</u>

Обороты компаний Группы со связанными сторонами составляют такие доходы / (расходы), как:

	<u>2019 год</u>	<u>2018 год</u>
Финансовые доходы	<u>5</u>	<u>5</u>
Итого	<u>5</u>	<u>5</u>

Краткосрочные вознаграждения ключевому персоналу, отраженные в составе затрат на оплату труда, в 2019 году составили 1,16 млн. руб. (2018 год: 0,12 млн. руб.).

ГРУППА «ПРОЕКТ-ГРАД»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 И 2018 ГОДЫ (в миллионах российских рублей)

25. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ

Основные дочерние организации Группы ниже:

	Страна регистрации	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	1 января 2018 года
ООО Развитие	Россия	100%	100%	100%
ООО Галактика	Россия	100%	100%	100%
ООО Альфа-Строй	Россия	100%	100%	100%
ООО Держава	Россия	69,4%	69,4%	69,4%

Ниже представлена финансовая информация о дочерних организациях, в которых имеются существенные неконтролирующие доли участия:

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Накопленные остатки по существенной неконтролирующей доле участия в ООО «Держава»	4 152	3 351
(Убыток) / прибыль, отнесенная на существенную неконтролирующую долю участия в ООО «Держава»	(65)	801

Ниже представлена обобщенная финансовая информация по данным дочерним организациям. Эта информация основана на суммах до исключения операций между организациями Группы.

Обобщенный отчет о прибыли или убытке ООО «Держава»:

	2019 год	2018 год
Выручка	17	14
Себестоимость	-	-
Общая валовая прибыль	17	14
Общие, административные и коммерческие расходы (Убыток) / прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	(85)	(69)
Прочие операционные доходы	(268)	3 274
Прочие операционные расходы	-	27
Операционный (убыток) / прибыль	(339)	3 244
Финансовые доходы	80	41
Финансовые расходы	(8)	(11)
(Убыток) / прибыль до налогообложения	(267)	3 274
Расходы по налогу на прибыль	53	(655)
(Убыток) / прибыль за период	(214)	2 619
Приходится на неконтролирующие доли участия	(65)	801

Обобщенный отчет о финансовом положении ООО «Держава»:

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Дебиторская задолженность и прочие оборотные активы	335	366
Инвестиционная недвижимость, долгосрочные финансовые вложения и прочие внеоборотные активы	14 878	15 073
Краткосрочные кредиты и займы, торговая и прочая кредиторская задолженность	(132)	(2)
Долгосрочные кредиты и займы, отложенные налоговые обязательства	(1 725)	(1 868)
Итого собственный капитал	13 356	13 569
Приходящийся на:		
Акционеров Группы «Проект-Град»	9 269	9 417
Неконтролирующие доли участия	4 087	4 152

ГРУППА «ПРОЕКТ-ГРАД»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 И 2018 ГОДЫ

(в миллионах российских рублей)

Обобщенная информация о денежных потоках ООО «Держава»:

	2019 год	2018 год
Операционная деятельность	(11)	(59)
Инвестиционная деятельность	6	185
Финансовая деятельность	5	(126)
Чистое увеличение/уменьшение в составе денежных средств и эквивалентов	-	-

Неконтролирующая доля участия находится под контролем материнской организации Группы АО «Авгур Эстейт».

26. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В начале 2020 года в мире стал очень быстро распространяться новый коронавирус (COVID-19), что привело к тому, что Всемирная Организация Здравоохранения (ВОЗ) в марте 2020 года объявила начало пандемии. Меры, применяемые многими странами для сдерживания распространения COVID-19, приводят к существенным операционным трудностям для многих компаний и оказывают существенное влияние на мировые финансовые рынки. Поскольку ситуация быстро развивается, COVID-19 может существенно повлиять на деятельность многих компаний в разных секторах экономики, включая, но не ограничиваясь нарушением операционной деятельности в результате приостановки или закрытия производства, нарушения цепочек поставок, карантина персонала, снижения спроса и трудностей с получением финансирования. Кроме того, Группа может столкнуться с еще большим влиянием COVID-19 в результате его негативного влияния на глобальную экономику и основные финансовые рынки. Значительность влияния COVID-19 на операции Группы в большой степени зависит от продолжительности и распространенности влияния вируса на мировую и российскую экономику.

Руководство Группы оценивает негативный эффект от данных событий как минимальный.