

Группа компаний «ЛенСпецСМУ»

**Консолидированная финансовая отчетность
за год, закончившийся 31 декабря 2017 года,
и аудиторское заключение независимых аудиторов**

Содержание

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



Аудиторское заключение независимых аудиторов

Совету директоров АО «Эталон ЛенСпецСМУ»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Эталон ЛенСпецСМУ» (далее – «Компания») и его дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2017 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

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

Аудируемое лицо АО «Эталон ЛенСпецСМУ»

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц
за № 1027801544308

Санкт-Петербург, Россия

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

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за
№ 1027700125628

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

Ключевые вопросы аудита

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

Досрочное применение МСФО (IFRS) 15 - Выручка по договорам с покупателями

См. примечание 2(е), 3(г), 6 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Начиная с 1 января 2017 года, Группа досрочно применила МСФО (IFRS) 15 "Выручка по договорам с покупателями". Группа применила МСФО (IFRS) 15 ретроспективно с признанием суммарного влияния первоначального применения стандарта в качестве корректировки остатка собственного капитала на 1 января 2017 года. В результате, Группа изменила учетную политику в части признания выручки, преимущественно для сегмента Жилая недвижимость, следующим образом: - с 1 января 2017 года в результате вступления в силу поправок к федеральному закону N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выручка по договорам долевого участия, заключенным после 1 января 2017 года, признается в течение периода; - Группа корректирует сумму возмещения, обещанную по договору с покупателем, на величину значительного компонента финансирования, если сроки выплат,	Мы оценили применяемую Группой учетную политику в отношении определения суммы и момента признания выручки в соответствии с МСФО (IFRS) 15. Помимо прочих процедур, мы протестировали точность строительных бюджетов на выборочной основе, рассмотрев анализ отклонений, выполненный Группой. Мы выполнили следующие аудиторские процедуры для оценки существенных суждений и предпосылок, лежащих в основе определения суммы выручки и значительного компонента финансирования признанного за отчетный год: - мы протестировали входящие данные, используемые в расчетах, включая графики платежей по договорам с покупателями, ожидаемые затраты на строительство и степень полноты выполнения обязательства к исполнению, сверив их с соответствующими документами, такими как договоры с покупателями и строительные бюджеты, на выборочной основе; - мы убедились, что применяемые Группой ставки дисконтирования соответствуют кредитным характеристикам стороны, получающей финансирование по договору на дату заключения договора;

согласованные сторонами договора, предоставляют покупателю или Группе значительную выгоду от финансирования передачи товаров или услуг.

Применение МСФО (IFRS) 15 является ключевым вопросом аудита вследствие:

- новых оценок и суждений, влияющих на величину и момент признания выручки, включая влияние законодательства, регулирующего договоры, заключаемые Группой с покупателями;

- сложности расчетов для определения суммы выручки.

- на выборочной основе мы осуществили пересчет суммы выручки и значительного компонента финансирования;

- мы осуществили пересчет себестоимости выручки, признаваемой в течение периода, с учетом доли в строительном объекте, в отношении которой заключены договоры долевого участия с покупателями.

Мы также проанализировали раскрытие информации на предмет достаточности и соответствия с требованиями МСФО (IFRS) 15.

Возмещаемость запасов (места в паркингах)

См. примечание 17 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита

Величина запасов мест в паркингах увеличивается в течение нескольких лет. В текущих экономических условиях спрос на места в паркингах является относительно невысоким. В результате, динамика продаж мест в паркингах существенно ниже, чем других категорий запасов Группы.

В консолидированной финансовой отчетности, места в паркингах (готовая продукция и места в паркингах в стадии строительства) отражены по наименьшей из двух величин: первоначальной стоимости (себестоимости) и чистой возможной цены продажи (т.е. предполагаемой цены продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности за вычетом расчетных затрат на завершение и ее продажу). Определение чистой возможной цены продажи мест в паркингах находится в зависимости от оценки Группой ожидаемых цен продажи и затрат на строительство. Таким образом,

Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита

Помимо прочих процедур, мы протестировали точность строительных бюджетов на выборочной основе, рассмотрев анализ отклонений от бюджетов, выполненный Группой.

Мы оценили модель, которую Группа использует для определения чистой возможной цены продажи, выполнив следующее:

- мы протестировали ожидаемый период продажи мест в паркингах, подготовленный Группой, сверив его с периодом, определенным на основании исторической информации о заключенных договорах с покупателями;

- мы оценили обоснованность уровня инфляции, используемого Группой, сверив его с доступными внешними ресурсами;

- мы оценили обоснованность ставок дисконтирования, используемых Группой с вовлечением наших специалистов по оценке;

- мы провели анализ прогнозных цен

изменение оценок Группы, касающихся ожидаемых цен продаж и затрат на строительство, может иметь существенное влияние на балансовую стоимость мест в паркингах в консолидированной отчетности Группы. В связи с этим, существует риск завышения балансовой стоимости мест в паркингах по состоянию на отчетную дату.

Возмещаемость мест в паркингах является ключевым вопросом аудита вследствие следующих факторов:

- балансовая стоимость мест в паркингах по состоянию на отчетную дату является существенной;
- определение чистой возможной цены продажи требует значительного суждения и оценок руководства;
- расчеты, которые Группа производит для целей определения чистой возможной цены продажи мест в паркингах могут быть сложными.

реализации, используемых Группой, сверив их на выборочной основе с фактическими ценами реализации;

- в случае, когда историческая информация о продажах определенных мест в паркингах отсутствует, мы оценили уместность использования других объектов, выбранных Группой в качестве аналогов;

- мы протестировали ожидаемые затраты на строительство, используемые Группой, сравнив их с бюджетами на строительство.

Наши аудиторские процедуры были сфокусированы на объектах с низкой оборачиваемостью, которые, как мы считаем, наиболее чувствительны к изменению предположений, использованных Группой.

Мы также проанализировали раскрытие информации о резерве по обесценению запасов на предмет достаточности и соответствия требованиям соответствующих стандартов учета.

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

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

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

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

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

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

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

основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;

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

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

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

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

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



Харичкин С.М.

Акционерное общество «КПМГ»
Москва, Россия

28 апреля 2018 года



Группа компаний «ЛенСпецСМУ»
 Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
 за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

млн.руб.	Примечание	2017	2016
Выручка	6	53 220	31 957
Себестоимость		(38 666)	(22 322)
Валовая прибыль		14 554	9 635
Общехозяйственные и административные расходы	7	(1 774)	(1 659)
Коммерческие расходы		(2 238)	(1 340)
Прочие расходы, нетто	8	(893)	(142)
Налоги, кроме налога на прибыль		(477)	(532)
Результаты от операционной деятельности		9 172	5 962
Доля в ассоциированных компаниях	14	35	115
Финансовые доходы	10	1 285	1 433
Финансовые расходы	10	(1 155)	(250)
Чистые финансовые доходы		130	1 183
Прибыль до налогообложения		9 337	7 260
Расход по налогу на прибыль	11	(2 401)	(1 275)
Прибыль за год		6 936	5 985
Общий совокупный доход за год		6 936	5 985
Прибыль, относимая на:			
Аktionеров материнской компании		6 800	5 872
Неконтролирующие доли участия		136	113
Прибыль за год		6 936	5 985
Общий совокупный доход, относимый на:			
Аktionеров материнской компании		6 800	5 872
Неконтролирующие доли участия		136	113
Общий совокупный доход за год		6 936	5 985
Прибыль на акцию			
Базовая и разводненная прибыль на акцию (руб.)	23	647,56	559,18

Генеральный директор
 28 апреля 2018 года



Щербина Г. Ф.

Настоящий консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 14 по 70, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

млн.руб.	Примечание	31 декабря 2017	31 декабря 2016
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	12	2 323	2 403
Инвестиционная недвижимость	13	338	581
Инвестиции в ассоциированные компании	14	3 136	3 562
Долгосрочные финансовые вложения	15	2 702	719
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	3 335	2 471
Долгосрочные авансы выданные	18	104	86
Отложенные налоговые активы	16	317	549
Итого внеоборотные активы		12 255	10 371
Оборотные активы			
Запасы в стадии строительства	17	49 510	41 504
Запасы - готовая продукция	17	14 574	17 282
Прочие запасы	17	99	75
Торговая дебиторская задолженность	18	8 433	4 511
Авансы выданные	18	12 987	12 133
Активы по договорам	18	248	-
Прочая дебиторская задолженность	18	3 410	1 205
Краткосрочные финансовые вложения	19	449	404
Денежные средства и их эквиваленты	20	7 710	7 248
Итого оборотные активы		97 420	84 362
Всего активы		109 675	94 733
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Акционерный капитал	21	2 101	2 101
Нераспределенная прибыль		46 850	44 779
Всего капитал, принадлежащий акционерам материнской компании		48 951	46 880
Неконтролирующие доли участия	22	855	1 006
Итого капитал		49 806	47 886
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	24	19 658	10 006
Торговая и прочая кредиторская задолженность	26	3 101	3 785
Резервы	25	58	70
Отложенные налоговые обязательства	16	1 761	1 075
Итого долгосрочные обязательства		24 578	14 936
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	24	1 601	3 226
Торговая и прочая кредиторская задолженность	26	8 533	6 052
Обязательства по договорам	26	23 549	-
Авансы, полученные от покупателей	26	-	21 108
Резервы	25	1 608	1 525
Итого краткосрочные обязательства		35 291	31 911
Итого капитал и обязательства		109 675	94 733

Настоящий консолидированный отчет о финансовом положении должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 14 по 70, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

млн.руб.	Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании			Неконтролирующие доли участия	Всего капитал
	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Всего		
Остаток на 1 января 2016	2 101	37 927	40 028	1 021	41 049
Общий совокупный доход за год					
Прибыль за год	-	5 872	5 872	113	5 985
Общий совокупный доход за год	-	5 872	5 872	113	5 985
Операции с собственниками компании					
Взносы и выплаты					
Дивиденды	-	(177)	(177)	(177)	(354)
Дисконтирование займов	-	(228)	(228)	-	(228)
Прочие операции	-	1 287	1 287	147	1 434
Итого взносов и выплат	-	882	882	(30)	852
Изменения долей владения					
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	-	98	98	(98)	-
Всего изменение долей	-	98	98	(98)	-
Всего операции с собственниками компании	-	980	980	(128)	852
Остаток на 31 декабря 2016	2 101	44 779	46 880	1 006	47 886

Настоящий консолидированный отчет о об изменениях в капитале должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 14 по 70, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

млн.руб.	Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании			Неконтролирующие доли участия	Всего капитал
	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Всего		
Остаток на 1 января 2017, как указано ранее	2 101	44 779	46 880	1 006	47 886
Эффект от изменения учетной политики	-	158	158	-	158
Измененный остаток на 01 января 2017 года	2 101	44 937	47 038	1 006	48 044
Общий совокупный доход за год					
Прибыль за год	-	6 800	6 800	136	6 936
Общий совокупный доход за год	-	6 800	6 800	136	6 936
Операции с собственниками компании					
Взносы и выплаты					
Дивиденды	-	(3 906)	(3 906)	(53)	(3 959)
Дисконтирование займов (Примечание 31)	-	(74)	(74)	-	(74)
Прочие операции (Примечания 14, 18)		(690)	(690)	-	(690)
Итого взносов и выплат	-	(4 670)	(4 670)	(53)	(4 723)
Изменения долей владения					
Выбытие дочерних компаний	-	(218)	(218)	(233)	(451)
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля (Примечание 22)	-	1	1	(1)	-
Всего изменение долей	-	(217)	(217)	(234)	(451)
Всего операции с собственниками компании	-	(4 887)	(4 887)	(287)	(5 174)
Остаток на 31 декабря 2017	2 101	46 850	48 951	855	49 806

В течение 12 месяцев 2017 года Группа реализовала свои доли в компаниях АО "ЦУН" и ООО "СМУ "Электронстрой-Эталон" компаниям, подконтрольным конечной контролирующей стороне. Результат продажи в размере 218 млн. руб. отражен в капитале по строке Выбытие дочерних компаний.

Настоящий консолидированный отчет о об изменениях в капитале должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 14 по 70, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

млн.руб.	Примечание	2017	2016
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Прибыль за год		6 936	5 985
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация	12, 13	211	276
Уменьшение убытка от обесценения инвестиционной недвижимости	8, 13	-	(43)
Изменение резерва под обесценение запасов	8, 17	690	447
Прибыль от выбытия основных средств	8	(87)	(43)
Убыток от прочих операционных расходов	8	295	49
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	8	(5)	(268)
Доля в результатах деятельности ассоциированных компаний	14	(35)	(115)
Чистые финансовые доходы	10	(130)	(1 183)
Расход по налогу на прибыль	11	2 401	1 275
Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах		10 276	6 380
Изменение запасов		3 122	(5 631)
Изменение дебиторской задолженности		(8 554)	288
Изменение кредиторской задолженности		2 563	6 043
Изменение резервов	25	71	(1 715)
Изменение активов по договорам	6	(86)	-
Изменение обязательств по договорам	6	(6 219)	-
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		1 173	5 365
Налог на прибыль уплаченный		(2 015)	(1 651)
Проценты уплаченные		(1 867)	(1 815)
Чистый поток денежных средств от/(использованных в) операционной деятельности		(2 709)	1 899
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Поступления от продажи основных средств и инвестиционной недвижимости		471	81
Проценты полученные		807	858
Приобретение основных средств		(417)	(516)
Займы выданные		(2 804)	(1 120)
Возврат займов выданных		615	224
Продажа дочерних компаний		26	-
Продажа ассоциированных компаний		147	-
Выбытие прочих инвестиций	15, 19	(54)	563
Чистый поток денежных средств от/(использованных в) инвестиционной деятельности		(1 209)	90
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Привлечение заемных средств		13 653	6 590
Погашение заемных средств		(5 316)	(7 968)
Приобретение неконтролирующих долей		2	-
Дивиденды выплаченные		(3 959)	(354)
Чистый поток денежных средств от/(использованных в) финансовой деятельности		4 380	(1 732)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		462	257
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	20	7 248	6 993
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		-	(2)
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	20	7 710	7 248

Настоящий консолидированный отчет о движении денежных средств должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 14 по 70, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

1 Общие положения

(а) Организационная структура и деятельность

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

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

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

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

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

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

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

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

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

2 Основные принципы подготовки финансовой отчетности

(а) Заявление о соответствии МСФО

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

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

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

(b) Принцип исторической стоимости

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе принципа исторической стоимости.

(с) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

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

(d) Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений

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

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

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

- Примечание 6 - Выручка
- Примечание 17 – запасы – бартерные сделки, резервы под обесценение запасов;
- Примечание 25 – резервы;
- Примечание 30 – условные активы и обязательства;

(е) Изменения в учетной политике

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

Начиная с 1 января 2017 года, Группа досрочно применила МСФО 15 «Выручка по договорам с покупателями». В результате, Группа изменила учетную политику в части признания выручки, как описано ниже.

Группа применила МСФО 15 ретроспективно с признанием суммарного влияния первоначального применения стандарта в качестве корректировки остатка собственного капитала на 1 января 2017 года. Таким образом, Группа не применяет требования МСФО 15 к сравнительному периоду представленному в отчетности в соответствии с МСФО 18 и МСФО 11. Сведения об учетной политике в соответствии с МСФО 18 и МСФО 11 раскрыты отдельно, если они отличаются от МСФО 15.

Подробности существенных изменений и количественного влияния изменений приведены ниже.

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

Группа заключает договоры продажи с покупателями, как готовой недвижимости, так и недвижимости в процессе строительства. Строящаяся недвижимость продается по договорам долевого участия (в соответствии с требованиями федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов») или через жилищные кооперативы.

В прошлые периоды выручка признавалась в тот момент, когда существовала достаточная уверенность, что значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, и при этом вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты товаров можно надежно оценить, прекращено участие в управлении проданными товарами и величину выручки можно надежно оценить. Передача рисков и выгод могла изменяться в зависимости от индивидуальных условий договоров продажи.

В соответствии с МСФО 15, Группа признает выручку, когда (или по мере того как) выполнено обязательство к исполнению путем передачи обещанного товара или услуги покупателю. Актив считается переданным, когда (или по мере того как) покупатель получает контроль над этим активом.

В прошлые периоды, в случае, когда продажа была оформлена договором долевого участия, значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности, считались переданными конкретному покупателю, когда строительство было завершено и было получено разрешение Госкомиссии на ввод объекта в эксплуатацию.

С 1 января 2017 года вступили в силу изменения к Федеральному закону № 214-ФЗ, согласно которым в случае, если строительная компания выполняет должным образом свои обязательства по договору долевого участия, покупатель не имеет права расторгнуть договор во внесудебном порядке. С 1 января 2017 года, согласно изменениям к Федеральному закону №214-ФЗ, Группа обладает обеспеченным правовой защитой правом на получение оплаты за выполненную к настоящему времени часть договорных работ. В договоре долевого участия указана конкретная квартира, которая должна быть передана покупателю, и которая не может быть передана другому покупателю, и, таким образом, квартира представляет собой актив, который Группа не может использовать для альтернативных целей. В соответствии с требованиями МСФО 15, договоры долевого участия, заключенные 1 января 2017 года или после этой даты, удовлетворяют критерию, в соответствии с которым контроль над объектом строительства передается в течение периода и отвечают условиям выполнения обязанности к исполнению и признанию выручки в течение периода.

Применение МСФО 15 не влияет на сроки признания выручки от продажи через жилищные кооперативы и продажи в сданных объектах, по которым не были заключены договоры до завершения строительства.

В прошлые периоды величина выручки от продажи недвижимости оценивалась по справедливой стоимости полученного или подлежащего к получению вознаграждения.

В соответствии с МСФО 15, по мере выполнения обязательства к исполнению, Группа признает в качестве выручки часть цены операции. При определении цены операции, Группа корректирует обещанную сумму возмещения с учетом влияния временной стоимости денег, если сроки выплат, согласованные сторонами договора, предоставляют покупателю или Группе значительную выгоду от финансирования передачи товаров или услуг покупателю (значительный компонент финансирования). Сроки выполнения Группой обязательств к исполнению могут не совпадать с условиями оплаты, поскольку Группа может либо принимать полный авансовый платеж в начале строительства, либо предоставлять рассрочку на весь период строительства или после окончания строительства.

Выручка по договорам на строительство

Применение МСФО 15 не оказывает существенного влияния на учет договоров на предоставление услуг по строительству и договоров на строительство, которые ранее соответствовали условиям МСФО 11 «Договоры на строительство».

Влияние на финансовую отчетность

Следующие таблицы демонстрируют влияние применения МСФО 15 на консолидированную финансовую отчетность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2017 года.

Консолидированный отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе

2017

млн.руб.	Представлено в отчетности	Корректировки	До применения МСФО 15
Выручка	53 220	(11 347)	41 873
Себестоимость	(38 666)	8 318	(30 348)
Валовая прибыль	14 554	(3 029)	11 525
Прочие расходы, нетто	(893)	(139)	(1 032)
Доля в ассоциированных компаниях	35	(25)	10
Финансовые доходы	1 285	(79)	1 206
Финансовые расходы	(1 155)	869	(286)
Чистые финансовые доходы	130	790	920
Прочее	(4 489)	-	(4 489)
Расход по налогу на прибыль	(2 401)	481	(1 920)
Прибыль за год	6 936	(1 922)	5 014
Общий совокупный доход за год	6 936	(1 922)	5 014
Прибыль на акцию			
Базовая и разведенная прибыль на акцию (руб.)	647,56	(183,03)	464,53

Консолидированный отчет о финансовом положении.

2017

млн.руб.

	<u>Представлено в отчетности</u>	<u>Корректировки</u>	<u>До применения МСФО 15</u>
Внеоборотные активы			
Инвестиции в ассоциированные компании	3 136	(25)	3 111
Прочее	9 119	-	9 119
Итого внеоборотные активы	12 255	(25)	12 230
Оборотные активы			
Запасы в стадии строительства	49 510	3 182	52 692
Запасы - готовая продукция	14 574	2 060	16 634
Активы по договорам и торговая дебиторская задолженность	8 681	(4 101)	4 580
Прочее	24 655	-	24 655
Итого оборотные активы	97 420	1 141	98 561
Нераспределенная прибыль	46 850	(2 080)	44 770
Прочее	2 956	-	2 956
Итого капитал	49 806	(2 080)	47 726
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	1 761	(520)	1 241
Прочее	22 817	-	22 817
Итого долгосрочные обязательства	24 578	(520)	24 058
Краткосрочные обязательства			
Авансы, полученные от покупателей и обязательства по договору	23 549	3 832	27 381
Торговая и прочая кредиторская задолженность	8 533	(116)	8 417
Прочее	3 209	-	3 209
Итого краткосрочные обязательства	35 291	3 716	39 007

Консолидированный отчет о движении денежных средств

2017

	Представлено в отчетности	Корректировки	До применения МСФО 15
млн.руб.			
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Прибыль за год	6 936	(1 922)	5 014
Доля в результатах деятельности ассоциированных компаний	(35)	25	(10)
Изменение резерва под обесценение запасов	690	139	829
Чистые финансовые доходы	(130)	(790)	(920)
Расход по налогу на прибыль	2 401	(481)	1 920
Прочее	414	-	414
Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах	10 276	(3 029)	7 247
Изменение запасов	3 122	(5 242)	(2 120)
Изменение дебиторской задолженности	(8 554)	4 101	(4 453)
Изменение обязательств по договорам	(6 219)	3 832	(2 387)
Изменение кредиторской задолженности	2 563	(116)	2 447
Налог на прибыль уплаченный	(2 015)	442	(1 573)
Прочее	(1 882)	12	(1 870)
Чистый поток денежных средств от/(использованных в) операционной деятельности	(2 709)	-	(2 709)

3 Основные положения учетной политики

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

(а) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

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

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

(ii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует предприятие в том случае, когда она влияет на доходы или имеет право на переменные доходы от своего участия, также имеет возможность оказывать влияние на доходы при помощи осуществления своих полномочий в отношении предприятия. Финансовая отчетность дочерних компаний включается в консолидированную финансовую отчетность, начиная с даты возникновения контроля до даты прекращения контроля. Значительные дочерние предприятия раскрыты в Примечании 33.

(iii) Ассоциированные предприятия

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

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

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

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

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

(iv) Операции, исключаемые при консолидации

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

(b) Иностранная валюта

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

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

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

(с) Финансовые инструменты

(i) Финансовые активы

Финансовые активы Группы включают в себя вложения в долевыми и долговыми ценными бумагами, займы выданные, торговую и прочую дебиторскую задолженность, денежные средства и их эквиваленты.

Группа признает в учете выданные займы, дебиторскую задолженность и депозиты в момент совершения операций.

Группа прекращает признание финансового актива только в случае прекращения прав на денежные потоки по соответствующему договору или в случае передачи всех существенных рисков и выгод, связанных с финансовым активом. Любое участие в передаваемых финансовых активах, которое создается или удерживается Группой, признается как отдельный актив или обязательство.

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

Займы и дебиторская задолженность

Выданные займы и дебиторская задолженность являются финансовыми активами с фиксированными или определяемыми выплатами, которые не котируются на активном рынке. Такие активы первоначально признаются по справедливой стоимости с учетом расходов по совершению сделки, непосредственно относящихся к ней. После первоначального признания займы и дебиторская задолженность учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки за вычетом резерва под обесценение. Выданные займы и дебиторская задолженность включают торговую и прочую дебиторскую задолженность.

Денежные средства и их эквиваленты

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства и банковские депозиты до востребования с изначальным сроком погашения, не превышающим трех месяцев. Банковские овердрафты, подлежащие погашению по первому требованию банка, и используемые в рамках политики Группы по управлению денежными средствами, включаются в состав денежных средств и их эквивалентов для целей подготовки консолидированного отчета о движении денежных средств.

(ii) Финансовые обязательства

Группа осуществляет первоначальное признание выпущенных долговых ценных бумаг и субординированных обязательств на дату их возникновения. Все прочие финансовые обязательства (включая обязательства, признаваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток) первоначально признаются на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной по договору, который представляет собой финансовый инструмент.

Группа прекращает признание финансового обязательства только в случае исполнения, отмены или истечения срока обязательств.

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

Группа имеет следующие производные финансовые обязательства: кредиты и займы, банковские овердрафты, торговая и прочая кредиторская задолженность.

Такие финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости с учетом прямых расходов по совершению сделки. Финансовые обязательства впоследствии учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

(iii) Обесценение финансовых активов

Финансовый актив, не учитываемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оценивается на каждую отчетную дату на предмет наличия объективных признаков обесценения. Финансовый актив обесценивается, если существуют объективные свидетельства того, что существуют признаки обесценения после первоначального признания актива, и что это событие оказало негативное влияние на ожидаемую величину будущих денежных потоков от этого актива, который можно достоверно оценить.

К объективным признакам обесценения финансовых активов могут относиться неплатежи или иное невыполнение обязательств дебиторами, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые Группа не будет рассматривать иначе как признак того, что дебитор или эмитент начал процедуру банкротства.

Группа оценивает признаки обесценения для займов выданных и дебиторской задолженности на уровне отдельного актива. Вся задолженность и займы оцениваются на предмет обесценения в индивидуальном порядке.

Сумма убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков, дисконтированных по первоначальной эффективной ставке процента этого актива. Убытки признаются в составе прибыли или убытка за период и отражаются в составе резерва по сомнительным долгам. Проценты на обесценившийся актив продолжают начисляться через отражение «высвобождения дисконта». В случае наступления какого-либо последующего события, которое приводит к уменьшению величины убытка от обесценения, восстановленная сумма, ранее отнесенная на убыток от обесценения, отражается в составе прибыли или убытка за период.

(d) Авансы полученные и уплаченные

Из-за характера деятельности Группа получает значительные авансы от покупателей, и производит значительные авансовые платежи подрядчикам и другим поставщикам. В предыдущие периоды, при отражении авансов, полученных и выплаченных, в составе прочей кредиторской задолженности и прочей дебиторской задолженности дисконтирование не применяется. В результате применения МСФО 15, Группа корректирует авансы полученные на величину значительного компонента финансирования, если срок выплат, согласованный сторонами договора, предоставляет Группе значительную выгоду от финансирования передачи товаров или услуг покупателю.

(e) Основные средства

(i) Признание и оценка

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

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

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

(ii) Последующие затраты

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

(iii) Амортизация

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

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

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

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

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую отчетную дату и корректируются в случае необходимости. В 2017 году расчетные оценки в отношении основных средств не пересматривались.

(f) Запасы

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

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

Себестоимость объектов недвижимости в стадии строительства определяется на основе специфической идентификации фактических затрат на сооружение каждого объекта. Себестоимость отдельных жилых помещений и встроенных коммерческих помещений определяется путем распределения общих затрат на строительство объекта пропорционально площадям этих помещений.

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

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

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

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

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

(g) Выручка

Группа применила МСФО 15 ретроспективно с признанием суммарного влияния первоначального применения стандарта в качестве корректировки остатка собственного капитала на 1 января 2017 года. Таким образом, Группа не применяет требования МСФО 15 к сравнительному периоду, представленному в отчетности в соответствии с МСФО 18 и МСФО 11. Сведения об учетной политике в соответствии с МСФО 18 и МСФО 11 раскрыты отдельно, если они отличаются от МСФО 15 и эффект влияния изменений раскрыт в Примечании 2(е).

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

Величина выручки определяется на основании суммы возмещения, установленной в договоре с покупателем, скорректированной с учетом влияния временной стоимости денег (значительного компонента финансирования), если сроки выплат, согласованные сторонами договора, предоставляют покупателю или Группе значительные выгоды от финансирования.

Группа признает выручку, когда (или по мере того, как) контроль над активом переходит покупателю. Передача контроля может изменяться в зависимости от индивидуальных условий договора с покупателем.

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

Для продаж по договорам долевого участия, заключенным с покупателями до 1 января 2017 года, контроль считается переданным конкретному покупателю, когда строительство завершено и получено разрешение Госкомиссии на ввод в эксплуатацию недвижимости. С 1 января 2017 года вступили в силу изменения к Федеральному закону № 214-ФЗ, согласно которым в случае если строительная компания выполняет должным образом свои обязательства по договору долевого участия, покупатель не имеет права расторгнуть договор во внесудебном порядке. С 1 января 2017 года, согласно изменениям к Федеральному закону №214-ФЗ, Группа обладает обеспеченным правовой защитой правом на получение оплаты за выполненную к настоящему времени часть договорных работ. В договоре долевого участия указана конкретная квартира, которая должна быть передана покупателю, и которая не может быть передана другому покупателю, и таким образом, квартира представляет собой актив, который Группа не может использовать для альтернативных целей. В соответствии с требованиями МСФО 15, договоры долевого участия, заключенные 1 января 2017 года или после этой даты, удовлетворяют критерию, в соответствии с которым контроль над объектом строительства передается в течение периода и отвечают условиям выполнения обязанности к исполнению и признанию выручки в течение периода.

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

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

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

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

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

Величина выручки сравнительного периода оценивалась по справедливой стоимости полученного, или подлежащего получению возмещения, за вычетом возвратов и всех предоставленных торговых скидок и скидок за объем. Выручка признавалась в тот момент, когда существовала достаточная уверенность, что значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, и при этом вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты товаров можно надежно оценить, прекращено участие в управлении проданными товарами и величину выручки можно надежно оценить.

В случае, когда продажа была оформлена договором долевого участия, значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности, считались переданными конкретному покупателю, когда строительство было завершено и было получено разрешение Госкомиссии на ввод объекта в эксплуатацию.

(ii) Выручка по договорам на строительство

Для целей учета Группа выделяет два типа договоров на строительство:

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

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

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

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

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

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

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

В сравнительном периоде, Группа признавала следующие активы и обязательства, относящиеся к договорам на строительство, которые учитывались в соответствии с МСФО (IAS) 11:

- Непредъявленная выручка представляет собой валовую сумму, причитающуюся от заказчиков за выполненные работы по договору на дату. Она определяется как итоговая величина понесенных затрат плюс признанная прибыль за вычетом суммы признанных убытков и промежуточных счетов. Затраты по договору включают в себя все расходы, напрямую относящиеся к конкретному договору, и долю постоянных и переменных накладных расходов, которые могут быть распределены на конкретный договор. Непредъявленная выручка по договорам подряда представляет собой часть торговой и прочей дебиторской задолженности в консолидированном отчете о финансовом положении по всем незавершенным договорам, по которым понесенные затраты плюс признанная прибыль (за вычетом признанных убытков) превышает сумму промежуточных счетов;
- Выставленные счета сверх выполненных работ признаются как часть торговой и прочей кредиторской задолженности, если суммы промежуточных счетов превышают понесенные затраты плюс признанная прибыль.

(iii) Выручка от продажи строительных материалов

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

(iv) Выручка от сдачи имущества в аренду

Выручка от сдачи встроенных коммерческих помещений в аренду (см. Примечание 3(f)) отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в течение периода с использованием метода результатов на основе истекшего времени на протяжении всего срока аренды.

(h) Налог на прибыль

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

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

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

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

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

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

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

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

(i) Гарантии

Группа считает, что заключенные ею договоры финансовой гарантии, призванные гарантировать задолженность других сторон, представляют собой договоры страхования, и учитывает их как таковые. В соответствии с этим подходом Группа отражает договор гарантии как условное

обязательство до тех пор, пока не станет вероятным, что от Группы потребуется выплата по соответствующей гарантии.

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий только связанным предприятиям.

(j) Новые, еще не принятые стандарты и интерпретации

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснениям еще не вступили в силу по состоянию на 31 декабря 2017 года 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) 9 «Финансовые инструменты» вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года и заменит собой Международный стандарт финансовой отчетности МСФО 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». Группа не планирует досрочного применения данного стандарта.

Группа проанализировала какой предполагаемый эффект окажет на ее консолидированную финансовую отчетность первоначальное применение МСФО 9. Предполагаемый эффект от принятия этих стандартов на капитал Группы по состоянию на 1 января 2018 года основывается на анализе, проведенном на сегодняшний день, и кратко изложен ниже. Фактический эффект принятия стандартов на 1 января 2018 года может измениться, поскольку новая Учетная политика может изменяться до тех пор, пока Группа не представит свою первую финансовую отчетность, включающую дату первоначального применения.

МСФО (IFRS) 9 "Финансовые Инструменты" устанавливает требования к признанию и оценке финансовых активов, финансовых обязательств и некоторых сделок по покупке или продаже нефинансовых активов.

i. Классификация – финансовые активы и финансовые обязательства

МСФО (IFRS) 9 содержит новый подход к классификации и оценке финансовых активов, отражающий бизнес-модель, используемую для управления этими активами, и характеристики связанных с ними потоков денежных средств.

В МСФО (IFRS) 9 установлены три основные категории финансовых активов: оцениваемые по амортизированной стоимости, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Стандарт, таким образом, заменяет установленные в настоящий момент в МСФО (IAS) 39 категории финансовых активов: удерживаемые до погашения, займы и дебиторская задолженность и имеющиеся в наличии для продажи.

По предварительной оценке Группы, применение новых требований по классификации финансовых активов не окажет значительного влияния на учет торговой дебиторской задолженности, займов и прочих инвестиций.

МСФО 9 (IFRS) 9 в основном сохраняет существующие требования в МСФО (IAS) 39 для классификации финансовых обязательств, за исключением финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Поскольку Группа не квалифицирует никаких финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, Группа не ожидает, что новые требования классификации будут иметь существенное влияние на классификацию ее финансовых обязательств на 1 января 2018 года.

ii. Обесценение – Финансовые активы и активы по договору

В отношении обесценения МСФО (IFRS) 9 вводит новую, ориентированную на будущее модель «ожидаемых кредитных убытков», которая заменяет модель «понесенных кредитных убытков», установленную МСФО (IAS) 39. Применение новой модели обесценения потребует от Группы значительных профессиональных суждений в отношении того, как изменения экономических

факторов влияют на ожидаемые кредитные убытки, определяемые путем взвешивания по вероятности возникновения.

Новая модель обесценения будет применяться к финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, и активам по договору, которые являются результатом операций, попадающих под требования МСФО (IFRS) 15.

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

- на основе 12-месячных ожидаемых кредитных убытков. Это ожидаемые кредитные убытки, которые возникнут вследствие дефолтов, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты.
- на основе ожидаемых кредитных убытков за весь срок. Это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных случаев дефолта на протяжении всего ожидаемого срока действия финансового инструмента.

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.

Группа выбрала использование упрощенного подхода для оценки резерва в сумме ожидаемых кредитных убытков за весь срок для торговой дебиторской задолженности и активов по договорам, которые являются результатом операций, которые входят в сферу применения МСФО (IFRS) 15, независимо от того, содержат ли они значительный компонент финансирования или нет.

Группа оценивает убытки от обесценения финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, как разницу между их балансовой стоимостью и приведенной стоимостью предполагаемых будущих денежных потоков, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке активов, в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 39. Такой подход соответствует оценке ожидаемых кредитных убытков в соответствии с МСФО (IFRS) 9. Группа не ожидает, что применение МСФО (IFRS) 9 приведет к значительному увеличению обесценения финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, по сравнению с обесценением, признанным в соответствии с МСФО (IAS) 39.

В соответствии с МСФО (IAS) 39 Группа создала резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности и займов выданных. Основным компонентом этого резерва являются ожидаемые убытки, которые могут быть понесены Группой по конкретным сделкам. Группа не ожидает, что применение МСФО (IFRS) 9 приведет к существенному увеличению обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договорам, возникающих в результате сделок, относящихся к сфере применения МСФО (IFRS) 15, а также займов выданных по сравнению с обесценением, признанным в соответствии с МСФО (IAS) 39.

• 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». Новый стандарт отменяет двойную модель учета, применяемую в настоящее время в учете арендатора. Данная модель требует классификацию аренды на финансовую аренду, отражаемую на балансе, и операционную аренду, учитываемую за балансом. Вместо нее вводится единая модель учета, предполагающая отражение аренды на балансе и имеющая сходство с действующим в настоящее время учетом финансовой аренды. Для арендодателей правила учета, действующие в настоящее время, в целом сохраняются – арендодатели продолжают классифицировать аренду на финансовую и операционную. Группа начала оценку возможного влияния стандарта на консолидированную финансовую отчетность.

МСФО (IFRS) 16 вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Допускается досрочное применение стандарта для предприятий, которые применяют МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» на дату первоначального применения МСФО (IFRS) 16 или до нее. Группа не намерена применять данный стандарт досрочно в консолидированной финансовой отчетности за год, оканчивающийся 31 декабря 2017 года.

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 2018 года. Группа еще не определила результат потенциального влияния данных усовершенствований на её финансовое положение или результаты деятельности.

4 Определение справедливой стоимости

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

(а) Непроизводные финансовые активы

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

(b) Производные инструменты

Для договоров, заключенных до апреля 2015 года Группа номинировала торговую дебиторскую задолженность от продажи объектов коммерческой и жилой недвижимости в условных единицах, которые привязаны к обменному курсу рубля к доллару США. Верхняя и нижняя границы возможных колебаний валютного курса зафиксированы в договорах на продажу.

В связи с текущими рыночными условиями Группа приостановила применение верхней и нижней границ курсов (коридор 32 руб. - 36 руб. за условную единицу, предусмотренный договорами на продажу) для своих платежей и использует уровень конвертации, равный 33 рублям за условную единицу. Начиная с апреля 2015 года все продажи номинированы в рублях.

(с) Непроизводные финансовые обязательства

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

5 Операционные сегменты

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

- *Жилая недвижимость:* включает строительство жилой недвижимости, в том числе квартир, встроенных помещений и мест в паркингах.
- *Подрядное строительство:* включает строительные работы для третьих лиц.
- *Прочие операции:* включает продажу строительных материалов, строительство бизнес – центров и различные услуги, связанные с продажей и обслуживанием недвижимости. Ни один из них в отдельности не удовлетворяет количественным порогам определения отчетных сегментов за 2017 и 2016 годы.

Результат деятельности операционных сегментов измеряется по валовой прибыли, исключая эффект от применения МСФО 15, так как руководство считает, что эта информация является наиболее релевантной для целей принятия операционных решений и оценки результатов. Общехозяйственные и административные расходы, финансовые доходы и расходы относятся в целом на все операционные сегменты и не анализируются Группой, и, соответственно, не раскрываются для каждого сегмента в отдельности.

Активы и обязательства сегментов представляют собой запасы и обязательства по договорам (в 2016 году - авансы, полученные от покупателей). Эти показатели являются ключевыми в оценке деятельности сегмента. Таким образом, прочие активы и обязательства не распределяются между сегментами.

(а) Операционные сегменты

млн.руб.	Жилая недвижимость		Подразное строительство		Прочее		Итого	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Выручка от внешних покупателей	36 471	26 665	3 912	3 421	1 490	1 871	41 873	31 957
Межсегментная выручка	-	-	201	-	-	139	201	139
Итого сегментная выручка	36 471	26 665	4 113	3 421	1 490	2 010	42 074	32 096
Результат деятельности сегмента	11 002	9 009	244	(7)	279	633	11 525	9 635
Проценты в составе себестоимости	1 053	930	-	-	-	-	1 053	930
Результат деятельности сегмента, скорректированный на проценты в составе себестоимости	12 055	9 939	244	(7)	279	633	12 578	10 565
Результат деятельности сегмента скорректированный, %	33%	37%						
Активы сегмента запасы	68 553	58 334	55	72	817	455	69 425	58 861
Обязательства сегмента обязательства по договорам (авансы, полученные от покупателей)	27 264	20 959	71	-	52	155	27 387	21 114

(b) Разбивка по регионам

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

млн.руб.	Выручка		Внеоборотные активы	
	2017	2016	31 декабря 2017	31 декабря 2016
Санкт-Петербург	29 696	26 430	11 199	8 311
Москва и Московская область	12 177	5 527	1 031	2 060
	41 873	31 957	12 230	10 371

(c) Основные клиенты

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2017 года, выручка от операций с одним внешним клиентом, отраженная в сегменте «Подрядное строительство», составила 3 274 млн. руб. или 8% от консолидированной выручки Группы (за 12 месяцев 2016 выручка от операций с одним внешним клиентом, отраженная в сегменте «Подрядное строительство» - 3 083 млн. руб. или 10% от консолидированной выручки Группы).

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

млн.руб.	2017	2016
Выручка		
Общая выручка отчетных сегментов	42 074	32 096
Дополнительная выручка в связи с досрочным принятием МСФО 15	11 347	-
Исключение выручки от продаж между сегментами	(201)	(139)
Консолидированная выручка	53 220	31 957
Прибыль или убыток		
Валовая прибыль отчетных сегментов	11 525	9 635
Дополнительная прибыль в связи с досрочным принятием МСФО 15	3 029	-
Общехозяйственные и административные расходы	(1 774)	(1 659)
Коммерческие расходы	(2 238)	(1 340)
Прочие расходы, нетто	(893)	(142)
Налоги, кроме налога на прибыль	(477)	(532)
Финансовые доходы	1 285	1 433
Финансовые расходы	(1 155)	(250)
Доля в прибыли, учитываемая методом долевого участия	35	115
Консолидированная прибыль до налогообложения	9 337	7 260
	31 декабря 2017	31 декабря 2016
Активы		
Общие активы отчетных сегментов: запасы	69 425	58 861
Корректировка в связи с досрочным применением МСФО 15	(5 242)	-
Всего запасы	64 183	58 861
Обязательства		
Общие обязательства отчетных сегментов: обязательства по договорам, авансы, полученные от покупателей	27 387	21 114
Корректировка в связи с досрочным применением МСФО 15	(3 832)	-
Всего обязательства по договорам и авансы, полученные от покупателей	23 555	21 114

6 Выручка

млн.руб.	2017	2016
Продажа квартир - переданные в момент времени	27 612	24 965
Продажа квартир - переданные в течение времени	15 470	-
Продажа встроенных коммерческих помещений - переданные в момент времени	1 728	848
Продажа встроенных коммерческих помещений - переданные в течение времени	546	-
Продажа мест в паркингах - переданные в момент времени	2 356	852
Продажа мест в паркингах - переданные в течение времени	106	-
<i>Общая выручка в сегменте Жилая недвижимость (Примечание 5 (а))</i>	<i>36 471</i>	<i>26 665</i>
<i>Эффект от выручки, признанной по МСФО 15</i>	<i>11 347</i>	<i>-</i>
Долгосрочные договоры на строительство - переданные в течение времени	3 818	3 384
Краткосрочные строительные услуги - переданные в течение времени	94	37
<i>Общая выручка в сегменте Подрядное строительство (Примечание 5 (а))</i>	<i>3 912</i>	<i>3 421</i>
Продажа строительных материалов - переданные в момент времени	124	220
Продажа отдельно стоящих коммерческих помещений - переданные в момент времени	170	205
Прочая выручка - переданные в момент времени	268	504
<i>Всего прочая выручка (Примечание 5 (а))</i>	<i>562</i>	<i>929</i>
Всего выручка по договорам с покупателями	52 292	31 015
Выручка от аренды (Примечание 5 (а))	928	942
Всего выручка	53 220	31 957

Сумма по строке «Эффект от выручки, признанной по МСФО 15» представлена преимущественно продажей квартир, переданных в течение времени, относящимся к объектам в стадии строительства по состоянию на 31 декабря 2017 года.

Балансы по договорам

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

млн.руб.	31 декабря	1 января
Дебиторская задолженность	11 540	7 331
Активы по договорам	248	162
Обязательства по договорам	(23 549)	(22 959)

Активы по договорам в основном относятся к правам Группы на вознаграждение за выполненные работы, но не выставленные счета, на отчетную дату по долгосрочным договорам на строительство. Активы по договорам переходят в состав торговой дебиторской задолженности, когда права становятся безусловными.

Обязательства относятся к авансам, полученным от покупателей.

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

млн.руб.	2017	
	Активы по договорам	Обязательства по договорам
Выручка, признанная в отчетном периоде, которая была включена в сальдо обязательств к уплате на начало года	-	19 239
Увеличение за счет денежных средств полученных и неденежного возмещения, за исключением сумм, признанных в составе выручки в течение года	-	(19 829)
Движения из договорных активов на начало года в дебиторскую задолженность	(103)	-
Увеличение как результат изменения в выполненном этапе строительства	189	-
Итого изменения в течение года	86	(590)

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

млн.руб.	2018	2019	2020	2021	2022	Итого
Жилая недвижимость	13 951	6 050	870	701	5 068	26 640
Подрядное строительство	1 498	-	-	-	-	1 498
Итого	15 449	6 050	870	701	5 068	28 138

Группа применяет упрощение практического характера, которое включено в пункт 21 МСФО 15, и не раскрывает информацию об оставшихся обязательствах по договорам, с первоначальным ожидаемым сроком менее года.

7 Общехозяйственные и административные расходы

млн.руб.	2017	2016
Заработная плата и налоги на заработную плату	675	651
Услуги	603	550
Банковские услуги и комиссии	92	89
Ремонтно-эксплуатационные расходы	37	21
Амортизация	12	11
Аудиторские и консультационные услуги	28	25
Прочие налоги	36	80
Прочие расходы	291	232
Итого	1 774	1 659

8 Прочие расходы, нетто

млн.руб.	2017	2016
<i>Прочие доходы</i>		
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	5	268
Прибыль от уменьшения обесценения инвестиционной недвижимости (Примечание 13)	-	43
Прибыль от выбытия основных средств	87	43
Прочие доходы	2	11
	94	365
<i>Прочие расходы</i>		
Убыток от обесценения запасов	(690)	(447)
Расходы на благотворительность	(12)	(60)
Прочие расходы	(285)	-
	(987)	(507)
Прочие расходы, нетто	(893)	(142)

9 Затраты на персонал

млн.руб.	2017	2016
Заработная плата	1 293	1 509
Страховые взносы с оплаты труда	287	300
	1 580	1 809

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

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

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2017 года, расходы на оплату труда и взносы во внебюджетные фонды включались в стоимость производства в размере 598 млн. руб. (за 12 месяцев 2016 года: 780 млн. руб.). Остальная часть расходов на оплату труда входит в состав общехозяйственных и административных расходов (см. Примечание 7) и коммерческих расходов в сумме 307 млн. руб. (за 12 месяцев 2016 года: 378 млн. руб.).

10 Финансовые доходы и расходы

млн.руб.	2017	2016
Признанные в составе прибыли или убытка		
Финансовые доходы		
Процентный доход по банковским депозитам и расчетным счетам	628	840
Амортизация дисконта по дебиторской задолженности	388	369
Доходы от списания кредиторской задолженности	6	66
Изменение резервов по сомнительной дебиторской задолженности	-	43
Процентный доход по займам выданным и дебиторской задолженности	258	79
Прочие финансовые доходы	5	36
Всего финансовые доходы	1 285	1 433
Финансовые расходы		
Процентный расход (финансовый компонент по МСФО 15)	(869)	-
Расходы от списания дебиторской задолженности	(64)	(52)
Изменение резервов по сомнительной дебиторской задолженности	(193)	-
Изменение резервов по финансовым вложениям	-	(137)
Прочие финансовые расходы	(29)	(61)
Всего финансовые расходы	(1 155)	(250)
Чистые финансовые доходы, признанные в составе прибыли или убытка	130	1 183

Кроме расходов по процентам, признанных в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, следующие суммы процентных расходов были включены в себестоимость строящейся недвижимости:

млн.руб.	2017	2016
Сумма затрат по займам, капитализированная в течение года	3 608	1 795
Средневзвешенная ставка капитализации	10,1%	13,8%

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2017 года, расходы по процентам и значительному компоненту финансирования в размере 2 835 млн. руб. (за 12 месяцев 2016 года: 930 млн. руб.), которые были капитализированы в себестоимость строящейся недвижимости, были включены в себестоимость продаж - после завершения строительства и продажи этих объектов недвижимости.

11 Расход по налогу на прибыль

Применяемая Группой ставка налогообложения доходов Российских компаний составляет 20% (в 2016 году: 20%).

млн.руб.	2017	2016
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	1 492	1 693
Доначислено за прошлый год	39	13
	<u>1 531</u>	<u>1 706</u>
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц (Примечание 16)	870	(431)
Расходы по налогу на прибыль	<u>2 401</u>	<u>1 275</u>

Сверка расхода по налогу на прибыль и результатов умножения бухгалтерской прибыли на применимую ставку налога 20% (2016: 20%):

млн.руб.	2017	2016
Прибыль до налогообложения	9 337	7 260
Теоретическая сумма расходов по налогу на прибыль по ставке 20%	1 867	1 452
Корректировки на:		
Эффект снижения ставки по налогу на прибыль в материнской компании*	(117)	(332)
Налоговые последствия расходов, не подлежащих вычету в налоговых целях	651	155
Расходы по налогу на прибыль	<u>2 401</u>	<u>1 275</u>

*Операции АО «Эталон ЛенСпецСМУ» облагаются по ставке 16.5% в результате применения налоговой льготы.

12 Основные средства

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2017 года, амортизационные отчисления в размере 170 млн. руб. (за 12 месяцев 2016 года: 218 млн. руб.) были включены в состав себестоимости продаж, 45 млн. руб. (за 12 месяцев 2016 года: 30 млн. руб.) – в состав запасов в незавершенном строительстве, 12 млн. руб. (за 12 месяцев 2016 года: 11 млн. руб.) - в состав общехозяйственных и административных расходов и 5 млн. руб. (за 12 месяцев 2016: 1 млн. руб.) – в состав прочих операционных расходов.

Арендованные машины и оборудование

Группа арендует производственное оборудование по нескольким договорам финансовой аренды. В конце срока аренда по каждому из договоров Группа имеет право выкупить соответствующее оборудование по выгодной цене. На 31 декабря 2017 года остаточная стоимость арендованных машин и оборудования составила 187 млн. руб. (на 31 декабря 2016 года: 205 млн. руб.). Арендованное оборудование выступает обеспечением по арендным обязательствам.

млн. руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Земля	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость							
Остаток на 1 января 2016	555	2 005	47	66	114	502	3 289
Поступления	6	50	14	2	-	444	516
Поступления из запасов	155	-	-	-	-	-	155
Приобретения при покупке компании	73	-	-	-	-	-	73
Выбытия	(50)	(105)	-	(5)	-	-	(160)
Трансферы	26	-	-	-	-	(26)	-
Остаток на 31 декабря 2016	765	1 950	61	63	114	920	3 873

Амортизация и убыток от обесценения

Остаток на 1 января 2016	(151)	(1 095)	(27)	(43)	-	-	(1 316)
Амортизация за год	(47)	(197)	(9)	(7)	-	-	(260)
Приобретения при покупке компании	(16)	-	-	-	-	-	(16)
Амортизация по выбытиям	19	98	-	5	-	-	122
Остаток на 31 декабря 2016	(195)	(1 194)	(36)	(45)	-	-	(1 470)

Остаточная стоимость

На 1 января 2016	404	910	20	23	114	502	1 973
На 31 декабря 2016	570	756	25	18	114	920	2 403

млн. руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Земля	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость							
Остаток на 1 января 2017	765	1 950	61	63	114	920	3 873
Поступления	91	84	8	9	-	225	417
Выбытия	(264)	(62)	(10)	(17)	-	-	(353)
Трансферы	38	3	-	-	-	(41)	-
Остаток на 31 декабря 2017	630	1 975	59	55	114	1 104	3 937
Амортизация и убыток от обесценения							
Остаток на 1 января 2017	(195)	(1 194)	(36)	(45)	-	-	(1 470)
Амортизация за год	(65)	(155)	(8)	(4)	-	-	(232)
Амортизация по выбытиям	42	27	7	12	-	-	88
Остаток на 31 декабря 2017	(218)	(1 322)	(37)	(37)	-	-	(1 614)
Остаточная стоимость							
На 1 января 2017	570	756	25	18	114	920	2 403
На 31 декабря 2017	412	653	22	18	114	1 104	2 323

13 Инвестиционная недвижимость

млн.руб.	2017	2016
Первоначальная стоимость		
Остаток на 1 января	1 045	1 759
Поступление из запасов	-	313
Выбытие	(223)	(1 027)
Остаток на 31 декабря	822	1 045
Накопленная амортизация и убыток от обесценения		
Остаток на 1 января	(464)	(1 230)
Амортизация за год	(24)	(46)
Прибыль от обесценения	-	43
Выбытие	4	769
Остаток на 31 декабря	(484)	(464)
Балансовая стоимость на 1 января	581	529
Балансовая стоимость на 31 декабря	338	581

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

Группа определяет справедливую стоимость инвестиционной недвижимости на ежегодной основе. По состоянию на 31 декабря 2017 года справедливая стоимость составила 458 млн. руб. и была рассчитана на основе дисконтированных денежных потоков от использования имущества с использованием доходного подхода. В течение 12 месяцев 2017 года Группа не признавала убытков от обесценения инвестиционной стоимости (12 месяцев 2016 года признала уменьшение обесценения на 43 млн. руб.)

14 Инвестиции в ассоциированные компании

Ассоциированные компании, учтенные по методу долевого участия:

Наименование компании, страна регистрации и ведения бизнеса	Вид деятельности	Эффективный процент участия в ассоциированных компаниях	
		31 декабря 2017	31 декабря 2016
АО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция», Россия	Подрядные работы	-	35,00%
ЗАО «ЗСМ «Эталон», Россия	Производство кирпича	-	45,00%
АО «Затонское», Россия	Заказчик-Застройщик	49,42%	49,42%
АО «Новатор», Россия	Подрядные работы	-	20,00%

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

	Доля Группы	31 декабря 2017	Доля в чистой прибыли (убытке)	Выбытия	Дивиденды выплаченные	01 января 2017
АО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	-	-	59	(237)	(5)	183
ЗАО «ЗСМ «Эталон»	-	-	3	(168)	-	165
АО «Затонское»	49,42%	3 136	(41)	-	-	3 177
АО «Новатор»	-	-	14	(49)	(2)	37
Итого		3 136	35	(454)	(7)	3 562

	Доля Группы	31 декабря 2016	Доля в чистой прибыли (убытке)	Выбытия	Дивиденды выплаченные	01 января 2016
АО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	35%	183	85	-	-	98
ЗАО «ЗСМ «Эталон»	45%	165	13	-	-	152
АО «Затонское»	49,42%	3 177	14	-	-	3 163
АО «Новатор»	20%	37	3	-	-	34
Итого		3 562	115	-	-	3 447

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

В течение 2017 года доля Группы в собственном капитале ассоциированных предприятий ЗАО «ЗСМ «Эталон», АО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция», АО «Новатор», уменьшилась до 0% в результате реализации доли связанным сторонам. Соответственно, информация, представленная в таблице ниже, включает результаты вышеперечисленных предприятий до их выбытия. Результат от выбытия ассоциированных компаний в размере 310 млн. руб. отражен в капитале по строке «Прочие операции».

млн.руб.

	31 декабря 2017			31 декабря 2016		
	Итого активы	Итого обязательства	Капитал	Итого активы	Итого обязательства	Капитал
АО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	-	-	-	1 512	973	539
ЗАО «ЗСМ «Эталон»	-	-	-	382	15	367
АО «Затонское»	18 620	12 272	6 348	22 192	15 761	6 431
АО «Новатор»	-	-	-	1 382	1 036	346

млн.руб.

	2017		2016	
	Выручка	Чистая прибыль/ (убыток)	Выручка	Чистая прибыль/ (убыток)
АО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	1 986	168	3 170	242
ЗАО «ЗСМ «Эталон»	114	6	217	31
АО «Затонское»	6 461	(83)	6 064	29
АО «Новатор»	1 824	62	3 211	13

15 Долгосрочные финансовые вложения

млн.руб.	31 декабря 2017	31 декабря 2016
Банковские векселя	199	112
Займы выданные, амортизированная стоимость	2 503	607
	2 702	719

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

16 Отложенные налоговые активы и обязательства

(а) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

млн.руб.	Активы		Обязательства		Нетто-величина	
	31 декабря 2017	31 декабря 2016	31 декабря 2017	31 декабря 2016	31 декабря 2017	31 декабря 2016
Основные средства	80	93	(529)	(565)	(449)	(472)
Инвестиции	23	2	(212)	(45)	(189)	(43)
Запасы	2 494	2 249	(618)	(852)	1 876	1 397
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	486	593	(3 108)	(2 061)	(2 622)	(1 468)
Расходы будущих периодов	22	31	(358)	(305)	(336)	(274)
Займы и кредиты	16	14	(213)	(58)	(197)	(44)
Резервы	25	125	(66)	(23)	(41)	102
Обязательства по договорам и торговая и прочая кредиторская задолженность	2 239	1 096	(1 831)	(926)	408	170
Налоговый убыток перенесенный	106	106	-	-	106	106
Налоговые активы (обязательства)	5 491	4 309	(6 935)	(4 835)	(1 444)	(526)
Зачет отложенных налоговых активов и обязательств	(5 174)	(3 760)	5 174	3 760	-	-
Чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)	317	549	(1 761)	(1 075)	(1 444)	(526)

(б) Движение временных разниц в течение периода

млн.руб.	1 января 2017	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны в капитале	Приобретено/ (выбыло)	31 декабря 2017
Основные средства	(472)	23	-	-	(449)
Инвестиции	(43)	(146)	-	-	(189)
Запасы	1 397	532	-	(53)	1 876
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(1 468)	(1 113)	(39)	(2)	(2 622)
Расходы будущих периодов	(274)	(62)	-	-	(336)
Займы и кредиты	(44)	(153)	-	-	(197)
Резервы	102	(217)	-	74	(41)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	170	264	-	(26)	408
Налоговый убыток перенесенный	106	2	-	(2)	106
	(526)	(870)	(39)	(9)	(1 444)

млн.руб.	1 января 2016	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны в капитале	Приобретено/ (выбыло)	31 декабря 2016
Основные средства	(78)	(394)	-	-	(472)
Инвестиции	2	(45)	-	-	(43)
Запасы	769	475	-	153	1 397
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(1 838)	375	-	(5)	(1 468)
Расходы будущих периодов	(434)	143	-	17	(274)
Займы и кредиты	(35)	(9)	-	-	(44)
Резервы	116	(14)	-	-	102
Торговая и прочая кредиторская задолженность	433	(114)	-	(149)	170
Налоговый убыток перенесенный	81	14	-	11	106
	(984)	431	-	27	(526)

17 Запасы

млн.руб.	31 декабря 2017	31 декабря 2016
<i>Запасы в стадии строительства</i>		
Собственные квартиры в стадии строительства	38 970	31 117
Встроенные коммерческие помещения в стадии строительства	5 039	4 339
Места в паркингах в стадии строительства	7 395	7 352
	51 404	42 808
Резерв под обесценение запасов в стадии строительства	(1 894)	(1 304)
<i>Итого запасы в стадии строительства</i>	49 510	41 504
<i>Запасы - готовая продукция</i>		
Собственные квартиры	8 927	11 634
Встроенные коммерческие помещения	3 595	3 101
Места в паркингах	2 607	3 059
	15 129	17 794
Резерв под обесценение готовой продукции	(555)	(512)
<i>Итого запасы - готовая продукция</i>	14 574	17 282
<i>Прочие запасы</i>		
Строительные материалы	55	34
Прочее	44	41
	99	75
Резерв под обесценение прочих запасов	-	-
<i>Итого прочие запасы</i>	99	75
Итого	64 183	58 861

(а) Бартерные сделки

Проект 1

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

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

Оценщиком были использованы следующие основные допущения:

- Потоки денежных средств прогнозировались на основе бизнес-планов для строительства жилой недвижимости;

- Темпы инфляции – в пределах 4,5%-6,4% годовых, ставка инфляции в данных пределах использовалась в зависимости от года признания земельного компонента;
- Ставки дисконтирования – в пределах 11,5% - 25% годовых, ставка дисконтирования в данных пределах использовалась в зависимости от года, в котором был признан земельный компонент, и стадии реализации проекта.

Проект 2

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

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

Оценщиком были использованы следующие основные допущения:

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

Проект 3

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

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

Оценщиком были использованы следующие основные допущения:

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

Проект 4

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

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

Оценщиком были использованы следующие основные допущения:

- Потоки денежных средств прогнозировались на основе бизнес-планов для строительства жилой недвижимости;
- Темпы инфляции – в пределах 2,5%-3,8% годовых;
- Ставки дисконтирования – в пределах 13% годовых.

Соответственно, на 31 декабря 2017 года стоимость земельных участков (Проект 1) оценена как описано выше и отнесена в себестоимость продаж проданных помещений в период 2013 - 2017 годы в сумме 7 372 млн. руб., остаточная стоимость в сумме 1 170 млн. руб., включена в стоимость запасов готовой продукции и в сумме 482 млн. руб. в состав запасов в стадии строительства.

На 31 декабря 2017 года стоимость земельных участков (Проект 2) оценена как описано выше и отнесена к помещениям, проданным по договорам долевого участия, заключенным с 1 января 2017 года, и включена в себестоимость продаж в течение 2017 года в сумме 321 млн. руб., остаточная стоимость в сумме 4 201 млн. руб., включена в состав запасов в стадии строительства.

На 31 декабря 2017 года стоимость земельных участков (Проект 3) оценена как описано выше и отнесена к помещениям, проданным по договорам долевого участия, заключенным с 1 января 2017 года, и включена в себестоимость продаж в течение 2017 года в сумме 592 млн. руб., остаточная стоимость в сумме 3 803 млн. руб., включена в состав запасов в стадии строительства.

На 31 декабря 2017 Проект 4 был в стадии строительства и поэтому не был включен в себестоимость продаж в течение 2017 года.

В ходе реализации ряда строительных проектов Группа должна построить, а затем передать объекты социальной инфраструктуры для городских властей. По состоянию на 31 декабря 2017 года стоимость объектов социальной инфраструктуры составляет 1 195 млн. руб. и включается в состав готовой продукции и незавершенного строительства (на 31 декабря 2016 года: 1 789 млн. руб.). Стоимость строительства объектов социальной инфраструктуры будет возмещена за счет реализации проектов, к которым они относятся.

(b) Резерв под обесценение запасов

Движение по резерву на обесценение запасов представлено ниже:

млн.руб.	2017	2016
Остаток на начало года, как указано ранее	1 816	1 369
Эффект от изменения в учетной политике	(57)	-
Измененный остаток на начало года	1 759	1 369
Изменение резерва под обесценение запасов	690	447
Остаток на конец года	2 449	1 816

По состоянию на 31 декабря 2017 года тестирование чистой цены продажи выявило превышение себестоимости запасов над чистой ценой продажи на 2 449 млн. руб. (на 31 декабря 2016: 1 816 млн. руб.), соответствующий убыток был признан в составе прочих расходов, см. Примечание 8. Резерв на обесценение в сумме 2 449 млн. руб. относится к местам в паркинге.

Баланс мест в паркингах на 31 декабря 2017 года составил 10 002 млн. руб. (на 31 декабря 2016 года: 10 411 млн. руб.).

При начислении резерва под обесценение были использованы следующие основные допущения:

- Потоки денежных средств прогнозировались на протяжении ожидаемого периода продаж, равного периоду оборачиваемости, который определен на основании исторических данных о заключении договоров с покупателями;
- Ставки дисконтирования – в пределах 9.79% годовых;
- Темпы инфляции – в пределах 4-4,8% годовых;
- В случае отсутствия исторических данных по продажам мест в определенном паркинге Группа применяла исторические данные по местам в паркингах, признанных аналогами.

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

(с) Передача в аренду помещений, классифицируемых как запасы

Группа временно сдает в аренду несколько помещений, классифицируемых в данной консолидированной отчетности как запасы. На 31 декабря 2017 года общая балансовая стоимость этих запасов была равна 507 млн. руб. (на 31 декабря 2016: 959 млн. руб.). Группа продолжает активно искать покупателей для этой недвижимости.

(d) Залоги

Запасы в сумме 2 496 млн. руб. переданы в залог под обеспечение обязательств по кредитам (см. Примечание 24) и в сумме 926 млн. руб. переданы в залог под обеспечение сделки по банковской гарантии (на 31 декабря 2016 года: 948 млн. руб.).

18 Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность

млн.руб.	31 декабря 2017	31 декабря 2016
<i>Долгосрочная дебиторская задолженность</i>		
Торговая дебиторская задолженность	3 107	2 443
Авансы, выданные поставщикам	1	6
Авансы, выданные связанным сторонам	103	80
Прочая дебиторская задолженность	43	14
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	185	14
Итого долгосрочная дебиторская задолженность	3 439	2 557
<i>Краткосрочная дебиторская задолженность</i>		
Торговая дебиторская задолженность	8 683	3 996
Торговая дебиторская задолженность связанных сторон	165	837
	8 848	4 833
Резерв по сомнительной торговой дебиторской задолженности	(415)	(322)
Краткосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва	8 433	4 511
Авансы, выданные поставщикам	9 002	8 740
Авансы, выданные связанным сторонам	4 148	3 470
	13 150	12 210
Резерв по сомнительным авансам выданным	(163)	(77)
Краткосрочные авансы выданные за вычетом резерва	12 987	12 133
НДС к возмещению	444	455
Налог на прибыль к возмещению	414	244
Активы по договорам	248	-
Непредъявленная выручка по договорам на строительство	-	162
Прочие налоги к возмещению	10	3
Прочая дебиторская задолженность	1 875	171
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	732	221
	3 723	1 256
Резерв по прочей дебиторской задолженности	(65)	(51)
Прочая дебиторская задолженность за вычетом резерва	3 658	1 205
Итого краткосрочная дебиторская задолженность	25 078	17 849
Итого	28 517	20 406

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

В 2017 году Группа списала прочую дебиторскую задолженность от связанной стороны на сумму 380 млн. руб. и отразила данную операцию в капитале по строке Прочие операции.

19 Краткосрочные финансовые вложения

млн.руб.	31 декабря 2017	31 декабря 2016
Банковские векселя	-	33
Займы выданные, амортизированная стоимость	586	508
	586	541
Резерв	(137)	(137)
Итого	449	404

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

По состоянию на 31 декабря 2016 года банковские векселя в сумме 33 млн. руб. являются залогом по обязательствам связанной стороны.

20 Денежные средства и их эквиваленты

млн.руб.	31 декабря 2017	31 декабря 2016
Денежные средства в банках, в рублях	5 271	2 531
Денежные средства в банках, в евро	8	8
Денежные средства в кассе	25	13
Переводы в пути	1	3
Краткосрочные депозиты (менее 3 месяцев)	2 405	4 693
Итого	7 710	7 248

Группа размещает свои денежные средства в российских банках – ПАО «Сбербанк», ПАО «Банк «Санкт-Петербург», АО «АЛЬФА-БАНК», ПАО БАНК ВТБ, АО «Райффайзенбанк» и другие.

На 31 декабря 2017 года один из банков, в котором открыты текущие расчетные счета Группы, имеет рейтинг B1 согласно Moody's Investors Service. На 31 декабря 2017 года, денежные средства и их эквиваленты на счетах этого банка составили 864 млн. руб. (на 31 декабря 2016 года: 1 642 млн. руб.). На 31 декабря 2017 года Группа имеет непогашенные кредиты и займы в том же банке на сумму 2 012 млн. руб. (на 31 декабря 2016 года: 2 500 млн. руб.)

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

21 Акционерный капитал

На 31 декабря 2017 года объявленный, выпущенный и полностью оплаченный акционерный капитал материнской компании Группы состоял из 10 501 000 акций, номинальной стоимостью 200 рублей за акцию (31 декабря 2016 г.: 10 501 000 акций).

Выпущенный и полностью оплаченный акционерный капитал:

	Количество акций, штук	Балансовая стоимость, млн. руб.
На 1 января 2016 года	10 501 000	2 101
На 31 декабря 2016 года	10 501 000	2 101
На 31 декабря 2017 года	10 501 000	2 101

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

Акционерами Компании по состоянию на 31 декабря 2017 года являлись:

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

Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов дочерних компаний Группы определяется на основе их финансовых (бухгалтерских) отчетностей, подготовленных в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности. По состоянию на 31 декабря 2017 года величина нераспределенной прибыли Компании, включая прибыль за отчетный период, составила 46 850 млн. руб. (на 31 декабря 2016 года: 44 779 млн. руб.). В течение 12 месяцев 2017 года Группа объявила и выплатила дивиденды в сумме 3 906 млн. руб. (в течение 12 месяцев 2016 года: 177 млн. руб.).

22 Неконтролирующие доли участия

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2017 года, Группа приобрела доли в дочерних обществах. В результате сделок неконтролирующая доля участия уменьшилась на 1 млн. руб. (за 12 месяцев 2016 года: уменьшилась на 98 млн. руб.).

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

млн.руб.	31 декабря 2017				31 декабря 2016			
	Прочие индивидуально несущественные дочерние предприятия		Итого		Прочие индивидуально несущественные дочерние предприятия		Итого	
	ЗАО «СПб МФТП»	29%			ЗАО «СПб МФТП»	29%		
Неконтролирующая доля в процентах								
Высобротные активы	552			14	549			
Оборотные активы	1 332			482	1 335			
Долгосрочные обязательства	-			-	-			
Текущие обязательства	(18)			(80)	(21)			
Чистые активы	1 866			416	1 863			
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	541		855	208	540		258	1 006

млн.руб.

23 Прибыль на акцию

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

<i>Прибыль на акцию, если не указано другое</i>	2017	2016
Акции в обращении с 1 января	10 501 000	10 501 000
Средневзвешенное количество акций за год, закончившихся 31 декабря	10 501 000	10 501 000
	2017	2016
Прибыль, приходящаяся на долю акционеров Компании, млн. руб.	6 800	5 872
Базовая и разводненная прибыль на акцию (рублей)	647,56	559,18

24 Кредиты и займы

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

млн.руб.	31 декабря 2017	31 декабря 2016
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Обеспеченные банковские кредиты	3 543	-
Необеспеченные банковские кредиты	6 183	5 050
Необеспеченные выпущенные облигации	9 932	4 956
	19 658	10 006
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Краткосрочная часть обеспеченных банковских кредитов	4	-
Краткосрочная часть необеспеченных банковских кредитов	1 482	538
Краткосрочная часть необеспеченных выпущенных облигаций	36	2 277
Краткосрочная часть прочих необеспеченных займов	79	411
	1 601	3 226

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

млн.руб.	31 декабря 2016	Привлечение заемных средств	Погашение заемных средств	Прочие изменения	31 декабря 2017
Обеспеченные банковские кредиты	-	3 822	(280)	4	3 546
Необеспеченные банковские кредиты	5 588	4 691	(2 615)	2	7 666
Необеспеченные выпущенные облигации	7 233	5 000	(2 251)	(14)	9 968
Прочие необеспеченные займы	411	140	(170)	(302)	79
	13 232	13 653	(5 316)	(310)	21 259

(а) Условия погашения долга и график платежей

Условия и сроки платежей по непогашенным займам были следующими:

млн.руб.	Валюта	Номинальная процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2017		31 декабря 2016	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты							
Обеспеченный банковский кредит	рубль	КС БР + 1,5%	2020	3 547	2 287	-	-
Обеспеченный банковский кредит	рубль	11,75%	2022	802	802	-	-
Обеспеченный банковский кредит	рубль	9,50%	2020	332	332	-	-
Обеспеченный банковский кредит	рубль	9,50%	2020	126	126	-	-
Необеспеченные банковские кредиты							
Необеспеченный банковский кредит	рубль	8,75% - 9,7%	2021	7 665	7 665	5 588	5 588
Необеспеченный банковский кредит	рубль	9,30%	2020	1 300	1 300	1 300	1 300
Необеспеченный банковский кредит	рубль	9,50%	2021	1 246	1 246	-	-
Необеспеченный банковский кредит	рубль	9,75%	2018	1 000	1 000	1 500	1 500
Необеспеченный банковский кредит	рубль	9,75%	2019	1 000	1 000	1 000	1 000
Необеспеченный банковский кредит	рубль	КС БР + 1%	2021	50	50	250	250
Необеспеченный банковский кредит	рубль	10,80%	2021	50	50	-	-
Необеспеченный банковский кредит	рубль	9,25%	2018	12	12	-	-
Необеспеченный банковский кредит	рубль	10,10%	2019	3	3	506	506
Необеспеченный банковский кредит	рубль	11,50%	2020	-	-	1 002	1 002
Необеспеченный банковский кредит	рубль	12,90%	2017	-	-	30	30

млн.руб.	Валюта	Номинальная процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2017		31 декабря 2016	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Прочие необеспеченные займы и выпущенные облигации				10 115	10 047	7 690	7 644
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	8,95%	2022	5 020	4 985	-	-
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	11,85%	2021	5 016	4 983	5 015	4 971
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	12,90%	2017	-	-	2 264	2 262
Прочие необеспеченные займы	рубль	9,00%	2018	78	78	-	-
Прочие необеспеченные займы	рубль	0,50%	2018	1	1	1	1
Прочие необеспеченные займы	рубль	5,00%	2017	-	-	129	129
Прочие необеспеченные займы	рубль	3,85%	2017	-	-	124	124
Прочие необеспеченные займы	рубль	5,00%	2017	-	-	79	79
Прочие необеспеченные займы	рубль	16,50%	2017	-	-	58	58
Прочие необеспеченные займы	рубль	5,00%	2017	-	-	20	20
				21 327	21 259	13 278	13 232

Банковские кредиты обеспечены:

- Запасами остаточной стоимостью 2 496 млн. руб.;
- Залогом 100% (Ста процентов) долей в Уставном капитале компании ООО "УК "Дмитровская", что представляет собой 1 497 млн. руб. стоимости чистых активов;
- Залогом 100% (Ста процентов) долей в Уставном капитале компании ООО "Дайкар" что представляет собой 4 430 млн. руб. стоимости чистых активов;
- Залогом 100% (Ста процентов) долей в Уставном капитале компании ООО "ЛС-Риэлти", что представляет собой 1 146 млн. руб. стоимости чистых активов.

Условия банковских кредитных договоров требуют от Группы соблюдения определенных финансовых условий, которые рассчитываются на основе отдельных финансовых отчетностей определенных предприятий Группы. Ни одно из ограничений не было нарушено в течение отчетного года.

25 Резервы

млн. руб.	Резерв на гарантийный ремонт	Резерв на перенесенные работы	Итого
Остаток на 1 января 2017	70	1 525	1 595
Увеличение резерва	24	2 275	2 299
Использование резерва	(36)	(1 800)	(1 836)
Восстановление резерва	-	(392)	(392)
Остаток на 31 декабря 2017	58	1 608	1 666
Долгосрочные резервы	58	-	58
Краткосрочные резервы	-	1 608	1 608
	58	1 608	1 666
млн. руб.	Резерв на гарантийный ремонт	Резерв на перенесенные работы	Итого
Остаток на 1 января 2016	78	3 232	3 310
Увеличение резерва	31	1 306	1 337
Использование резерва	(39)	(2 884)	(2 923)
Восстановление резерва	-	(129)	(129)
Остаток на 31 декабря 2016	70	1 525	1 595
Долгосрочные резервы	70	-	70
Краткосрочные резервы	-	1 525	1 525
	70	1 525	1 595

(а) Резерв на гарантийный ремонт

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

(b) Резерв на перенесенные работы

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

26 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

млн.руб.	31 декабря 2017	31 декабря 2016
<i>Долгосрочная</i>		
Торговая кредиторская задолженность	1 855	2 894
Обязательства по финансовой аренде	-	6
Авансы, полученные от покупателей	6	6
Прочая кредиторская задолженность	1 240	879
	3 101	3 785
<i>Краткосрочная</i>		
Обязательства по договору	23 549	-
Торговая кредиторская задолженность	6 010	2 454
Задолженность по НДС	433	377
Задолженность по заработной плате	67	106
Прочие налоги к уплате	58	93
Выставленные счета сверх выполненных работ	-	621
Задолженность по налогу на прибыль	32	346
Обязательства по финансовой аренде	6	45
Прочая кредиторская задолженность	1 927	2 010
	32 082	6 052
Авансы, полученные от покупателей	-	21 108
	32 082	27 160
Итого	35 183	30 945

Обязательства по договору включают в себя авансы, полученные от покупателей, в размере 4 430 млн. руб., которые будут закрыты более чем через 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2016 г.: 4 215 млн. руб.).

Долгосрочная прочая кредиторская задолженность и краткосрочная прочая кредиторская задолженность включают обязательство в сумме 1 231 млн. руб. (31 декабря 2016: 1 504 млн. руб.) по строительству объектов социальной инфраструктуры, признанное в составе запасов, и обязательство перед городскими властями по аренде земельного участка и снятию запрета на строительство в сумме 1 262 млн. руб. (31 декабря 2016: 1 185 млн. руб.).

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

27 Финансовые инструменты и управление финансовыми рисками

(а) Классификация и справедливая стоимость

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

млн.руб.	Балансовая стоимость			Справедливая стоимость			
	Займы и дебиторская задолженность	Прочие финансовые обязательства	Всего	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Всего
31 декабря 2017							
Финансовые активы, требующие раскрытия по справедливой стоимости							
Займы и дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов поставщикам)	17 262	-	17 262	-	17 262	-	17 262
Банковские векселя	199	-	199	-	206	-	206
Денежные средства и их эквиваленты	7 710	-	7 710	7 710	-	-	7 710
	<u>25 171</u>	<u>-</u>	<u>25 171</u>	<u>7 710</u>	<u>17 468</u>	<u>-</u>	<u>25 178</u>
Финансовые обязательства, требующие раскрытия по справедливой стоимости							
Обеспеченные банковские кредиты	-	(3 547)	(3 547)	-	(3 506)	-	(3 506)
Необеспеченные банковские кредиты	-	(7 665)	(7 665)	-	(7 594)	-	(7 594)
Необеспеченные облигации	-	(9 968)	(9 968)	(10 458)	-	-	(10 458)
Прочие необеспеченные займы	-	(79)	(79)	-	(79)	-	(79)
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	-	(11 134)	(11 134)	-	(11 018)	-	(11 018)
	<u>-</u>	<u>(32 393)</u>	<u>(32 393)</u>	<u>(10 458)</u>	<u>(22 197)</u>	<u>-</u>	<u>(32 655)</u>
31 декабря 2016							
Финансовые активы, требующие раскрытия по справедливой стоимости							
Займы и дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов поставщикам)	8 465	-	8 465	-	8 465	-	8 465
Банковские векселя	145	-	145	-	119	-	119
Денежные средства и их эквиваленты	7 248	-	7 248	7 248	-	-	7 248
	<u>15 858</u>	<u>-</u>	<u>15 858</u>	<u>7 248</u>	<u>8 584</u>	<u>-</u>	<u>15 832</u>
Финансовые обязательства, требующие раскрытия по справедливой стоимости							
Необеспеченные банковские кредиты	-	(5 588)	(5 588)	-	(5 397)	-	(5 397)
Необеспеченные облигации	-	(7 233)	(7 233)	(7 494)	-	-	(7 494)
Прочие необеспеченные займы	-	(411)	(411)	-	(428)	-	(428)
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	-	(9 015)	(9 015)	-	(8 558)	-	(8 558)
	<u>-</u>	<u>(22 247)</u>	<u>(22 247)</u>	<u>(7 494)</u>	<u>(14 383)</u>	<u>-</u>	<u>(21 877)</u>

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

- кредитный риск
- риск ликвидности
- рыночный риск

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

Система управления рисками

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

(b) Кредитный риск

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

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

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

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

(i) Торговая и прочая дебиторская задолженность

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого покупателя. По состоянию на 31 декабря 2017 года дебиторская задолженность от двух третьих сторон составила 1 311 млн. руб. и 732 млн. руб. 9% и 5% от консолидированной торговой и прочей дебиторской задолженности Группы соответственно (на 31 декабря 2016 дебиторская задолженность от двух третьих сторон составила 591 млн. руб. и 423 млн. руб., или 8% и 5% от консолидированной торговой и прочей дебиторской задолженности Группы соответственно).

Группа создает резерв под обесценение, который отражает оценку понесенных убытков в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности и инвестиций. Основными компонентами данного оценочного резерва являются компонент конкретных убытков, относящийся к активам, величина каждого из которых является по отдельности значительной.

(ii) Кредитный риск

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

млн.руб.	31 декабря 2017	31 декабря 2016
Финансовые активы по амортизированной стоимости		
Займы и дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов поставщикам)	17 461	8 610
Денежные средства и их эквиваленты	7 710	7 248
	25 171	15 858

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

Убытки от обесценения

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

млн.руб.	Всего сумма 31 декабря 2017	Резерв	Всего сумма 31 декабря 2016	Резерв
Непросроченная	10 722	-	5 643	-
Просроченная на 0-30 дней	272	-	578	-
Просроченная на 31-120 дней	174	-	241	-
Просроченная более 120 дней	787	(415)	814	(322)
	11 955	(415)	7 276	(322)

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

млн.руб.	Всего сумма 31 декабря 2017	Резерв	Всего сумма 31 декабря 2016	Резерв
Непросроченная	2 950	-	678	-
Просроченная на 0-30 дней	-	-	71	(71)
Просроченная на 31-120 дней	-	-	339	(39)
Просроченная более 120 дней	139	(137)	27	(27)
	3 089	(137)	1 115	(137)

В течение отчетного года движение по счету оценочного резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности было следующим:

млн.руб.	2017	2016
Остаток на 1 января	322	305
Увеличение в течение года	155	51
Списание резерва	(62)	(34)
Остаток на 31 декабря	415	322

В течение отчетного года движение по счету оценочного резерва под обесценение авансов, выданных поставщикам, было следующим:

млн.руб.	2017	2016
Остаток на 1 января	77	171
Увеличение в течение года	155	154
Восстановление резерва	(69)	(248)
Остаток на 31 декабря	<u>163</u>	<u>77</u>

В течение отчетного года движение по счету оценочного резерва под обесценение прочих дебиторской задолженности было следующим:

млн.руб.	2017	2016
Остаток на 1 января	51	17
Увеличение в течение года	58	44
Списание резерва	(44)	(10)
Остаток на 31 декабря	<u>65</u>	<u>51</u>

(с) Риск ликвидности

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

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

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

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств:

млн.руб.

31 декабря 2017

Непроизводные финансовые обязательства

	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	0-6 мес.	6-12 мес	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	Более 5 лет
Обеспеченные банковские кредиты	3 547	4 340	177	176	1 879	1 757	298	53	-
Необеспеченные банковские кредиты	7 665	9 245	876	1 295	1 975	3 275	1 824	-	-
Необеспеченные облигации	9 968	13 093	484	524	2 635	4 022	3 661	1 767	-
Прочие необеспеченные займы	79	79	16	63	-	-	-	-	-
Обязательства по финансовой аренде	6	6	-	-	-	-	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	11 128	11 642	6 123	1 888	3 287	262	48	33	1
	32 393	38 405	7 682	3 946	9 776	9 316	5 831	1 853	1
Поручительства выданные третьим сторонам									
Поручительства выданные третьим сторонам (Примечание 31 (d))	960	960	960	-	-	-	-	-	-
	960	960	960	-	-	-	-	-	-

млн.руб.

31 декабря 2016

Непроизводные финансовые обязательства

	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	0-6 мес.	6-12 мес	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	Более 5 лет
Необеспеченные банковские кредиты	5 588	7 265	329	849	1 737	2 680	1 398	272	-
Необеспеченные облигации	7 233	9 507	1 542	1 498	592	2 187	2 491	1 197	-
Прочие необеспеченные займы	411	428	166	262	-	-	-	-	-
Обязательства по финансовой аренде	51	54	24	24	6	-	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	8 964	9 811	4 568	624	811	3 568	67	170	3
	22 247	27 065	6 629	3 257	3 146	8 435	3 956	1 639	3
Поручительства выданные третьим сторонам									
Поручительства выданные третьим сторонам (Примечание 31 (d))	1 837	1 837	1 837	-	-	-	-	-	-
	1 837	1 837	1 837	-	-	-	-	-	-

(d) Рыночный риск

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

(i) Валютный риск

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

(ii) Риск изменения процентной ставки

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

Структура

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

млн.руб.	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2017	31 декабря 2016
Финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	13 968	10 815
Финансовые обязательства	(17 928)	(13 283)
	(3 960)	(2 468)
Финансовые инструменты с переменной ставкой процента		
Финансовые обязательства	(3 337)	-
	(3 337)	-

Анализ чувствительности справедливой стоимости по финансовым инструментам с фиксированной процентной ставкой

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

(e) Управлением капиталом

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

Капитал Группы включает чистую задолженность (займы, описанные в Примечании 24, уменьшенные на величину денежных средств и их эквивалентов) и собственный капитал (включая выпущенный капитал и нераспределенную прибыль, как описано в Примечании 21). Группа не является объектом каких - либо внешних требований к структуре капитала.

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

млн.руб.	31 декабря 2017	31 декабря 2016
Итого долговые обязательства	21 259	13 232
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов	(7 710)	(7 248)
Нетто величина долговых обязательств	13 549	5 984
Итого собственный капитал	49 806	47 886
Отношение долговых обязательств к собственному капиталу	27%	12%

Обязательства по финансовой аренде в размере 6 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2017 года (45 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2016 года) включены в состав торговой и прочей кредиторской задолженности (как представлено в Примечании 26) и не включены в общую сумму задолженности по займам.

28 Операционная аренда

Платежи по нерасторгаемым договорам операционной аренды следующие:

млн.руб.	31 декабря 2017	31 декабря 2016
Менее года	459	406
От 1 до 5 лет	917	1 532
Свыше 5 лет	78	278
	1 454	2 216

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

Арендные платежи за земельные участки, на которых строятся жилые и коммерческие помещения, капитализируются в стоимость строительства этих помещений.

Подобные договоры, как правило, действуют в период строительства помещений. После окончания строительства и продажи этих помещений, арендная плата осуществляется владельцами этих помещений. Арендные платежи обычно ежегодно увеличиваются, что отражает рыночные тенденции.

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2017 года, арендная плата в сумме 19 млн. руб. (за 12 месяцев 2016 года: 8 млн. руб.) была признана в качестве расхода в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в отношении операционной аренды, в то время как 480 млн. руб. (12 месяцев 2016 года: 288 млн. руб.) были капитализированы в стоимость строящихся жилых и коммерческих помещений.

29 Обязательства по капитальным затратам

По состоянию на 31 декабря 2017 и 31 декабря 2016 года Группа не имеет обязательств по осуществлению капитальных затрат.

30 Условные активы и обязательства

(a) Страхование

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

(b) Судебные разбирательства

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

(c) Условные налоговые обязательства

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

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

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

(d) Гарантии

По состоянию на 31 декабря 2017 года в рамках основной хозяйственной деятельности Группа выдала поручительства в обеспечение обязательств связанных сторон на общую сумму 960 млн. руб., согласно договорам поручительства (по состоянию на 31 декабря 2016: 1 837 млн. руб.).

31 Операции со связанными сторонами

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

(i) Вознаграждения руководящим сотрудникам

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

млн.руб.	2017	2016
Заработная плата и премии	58	80
	58	80

(ii) Прочие операции

Продажи ключевым руководящим сотрудникам раскрываются ниже:

млн.рублей	Стоимость сделки		Непогашенная задолженность	
	2017	2016	31 декабря 2017	31 декабря 2016
Продажа квартир и помещений	5	90	7	-
	5	90	7	-

(b) Операции с прочими связанными сторонами

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

(i) Выручка и прочие доходы

млн.руб.	Стоимость сделки		Непогашенная задолженность	
	2017	2016	31 декабря 2017	31 декабря 2016
Материнская компания	77	51	2	1
Ассоциированные компании	199	238	83	60
Связанные стороны под контролем акционера	624	598	896	932
	900	887	981	993

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

(ii) Расходы и капитализированные затраты

млн.руб.	Стоимость сделки		Непогашенная задолженность	
	2017	2016	31 декабря 2017	31 декабря 2016
Материнская компания	450	442	(68)	(101)
Ассоциированные компании	3 206	4 048	2 090	1 741
Связанные стороны под контролем акционера	9 244	4 890	(865)	(2 201)
	12 900	9 380	1 157	(561)

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

Общая сумма вознаграждения за услуги по управлению, оказанные АО ГК «Эталон», за 12 месяцев 2017 года составила 287 млн. руб. (за 12 месяцев 2016 года: 344 млн. руб.)

(iii) Займы

млн.руб.	Сумма займов		Непогашенная задолженность	
	2017	2016	31 декабря 2017	31 декабря 2016
Займы выданные				
Ассоциированные компании	155	630	492	420
Связанные стороны под контролем акционера	2 594	354	2 367	160
Займы полученные				
Ассоциированные компании	-	-	-	-
Связанные стороны под контролем акционера	(149)	(20)	-	(412)
	2 600	964	2 859	168

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

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

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

млн.руб.	Год погашения	2017		Год погашения	2016	
		Процентная ставка	Сумма займа		Процентная ставка	Сумма займа
Займы выданные						
Ассоциированные компании	2020	15%	330	2017	5%	90
Ассоциированные компании	2022	3%-15%	162	2022	15%	330
Связанные стороны под контролем акционера	2018	5%-10%	36	2017	8-15%	36
Связанные стороны под контролем акционера	2019	13%-15%	179	2019	14%	86
Связанные стороны под контролем акционера	2020	14-15%	1 760	2020	14%	38
Связанные стороны под контролем акционера	2021	5%	392	-	-	-
			2 859			580

32 Дочерние предприятия

Существенные дочерние предприятия

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

33 События после отчетной даты

(а) Финансовые события

После отчетной даты Группа получила банковских кредитов на общую сумму 1 879 млн. руб. Новые транши были получены в размере 134 млн. руб. со сроком погашения в 2020 году и в размере 1 745 млн. руб. со сроком погашения в 2021 году.

После отчетной даты Группа осуществила выплату кредита на сумму 2 202 млн. руб.

После отчетной даты Группа выдала займы связанным сторонам на общую сумму 313 млн. руб. со сроком погашения в 2018-2022 годах.

После отчетной даты Группа предоставила поручительство связанным сторонам на общую сумму 199 млн. руб.